



مركز البحوث

برامج الإسكان في المملكة العربية السعودية ومدى استفادة الموظفين الحكوميين منها

إعداد
د. أمير بن محمد العلوان



بسم الله الرحمن الرحيم



مركز البحوث

برامج الإسكان في المملكة العربية السعودية ومدى استفادة الموظفين الحكوميين منها

إعداد

د. أمير بن محمد العلوان

١٤٢٩هـ - ٢٠٠٨م

بطاقة الفهرسة

③ معهد الإدارة العامة، ١٤٢٩هـ

فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر

العلوان ، أمير بن محمد

برامج الإسكان في المملكة العربية السعودية ومدى استفادة الموظفين
الحكوميين منها / أمير بن محمد العلوان - الرياض، ١٤٢٩هـ

٢٤٤ ص : ١٧ سم × ٢٤ سم

ردمك ٨ - ١٧١ - ١٤ - ٩٩٦٠ - ٩٧٨

١ - الإسكان - اقتصاديات - السعودية

أ - العنوان

١٤٢٩ / ٣٩٨٦

ديوى ٣٣٩،٢٢

رقم الإيداع: ١٤٢٩ / ٣٩٨٦

ردمك: ٨ - ١٧١ - ١٤ - ٩٩٦٠ - ٩٧٨

فهرس الموضوعات

الموضوع	الصفحة
الفصل الأول: مدخل الدراسة	١١
المقدمة	١٣
أولاً: مشكلة الدراسة	١٦
ثانياً: أهمية الدراسة	١٨
ثالثاً: أهداف الدراسة	٢٠
رابعاً: تساؤلات الدراسة	٢٠
خامساً: حدود الدراسة	٢١
الفصل الثاني: الإطار النظري والدراسات السابقة	٢٣
المبحث الأول: الإطار النظري	٢٥
أولاً: مفهوم الإسكان	٢٥
ثانياً: أهمية المسكن	٢٦
ثالثاً: سياسات وأهداف برامج الإسكان	٢٨
رابعاً: الجهات المعنية بتوفير الإسكان ودورها	٢٩
خامساً: تعريف المسكن وأنماط الإسكان	٤٥
سادساً: تحديات قطاع الإسكان في المملكة	٤٧
سابعاً: واقع الإسكان في المملكة العربية السعودية	٥١
ثامناً: تجارب بعض الدول العربية في توفير الإسكان	٥٥
المبحث الثاني: الدراسات السابقة	٦٢

فهرس الموضوعات

الموضوع	الصفحة
الفصل الثالث: الإطار المنهجي للدراسة	٧٩
(١-٣): منهج البحث العلمى المستخدم فى الدراسة	٨١
(٢-٣): مجتمع وعينة الدراسة	٨١
(٣-٣): أداة الدراسة وإجراءاتها	٩٧
(٤-٣): خطوات تطبيق الدراسة الميدانية	١٠٦
(٥-٣): أساليب المعالجة الإحصائية للبيانات	١٠٧
الفصل الرابع : عرض نتائج الدراسة وتحليلها وتفسيرها	١١٠
(١-٤): مدى استفادة الموظفين الحكوميين من السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين	١١٤
(٢-٤): مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان	١٣٨
(٣-٤): آراء واتجاهات الموظفين الحكوميين تجاه الأسباب التى أدت إلى عدم نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان	١٤٣
(٤-٤): آراء واتجاهات الموظفين الحكوميين تجاه بعض أهم المقترحات والتوصيات لتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص	١٦١
(٥-٤): الاختلافات (الفروقات) فى آراء الموظفين الحكوميين نحو المحاور الرئيسية باختلاف خصائصهم الشخصية	١٧٧
(٦-٤): آراء المسئولين المعنيين بتوفير الإسكان تجاه السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان	١٨٧

فهرس الموضوعات

الموضوع	الصفحة
(٧-٤): آراء المسئولين المعنيين بتوفير الإسكان تجاه أهم المعوقات التي تواجه الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان في تنفيذ برامجها وتحدد من تحقيق أهدافها	١٩٢
(٨-٤): آراء المسئولين المعنيين بتوفير الإسكان تجاه أهم المقترحات لتطوير السياسات والخطط والبرامج المعنية بالإسكان والتغلب على العقبات التي تواجه الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان من تنفيذ برامجها وتحقيق أهدافها	١٩٦
الفصل الخامس: أهم النتائج والتوصيات	٢٠١
(١-٥) أهم نتائج الدراسة	٢٠٣
(٢-٥) أهم توصيات الدراسة	٢١٥
المراجع	٢١٩
الملاحق	٢٢٥

فهرس الجداول

الموضوع	الصفحة
(١-٢) إجمالى الوحدات السكانية المتوافرة بنهاية خطة التنمية الرابعة ومقارنتها بالأهداف المحددة لخطة التنمية الخامسة	٣٨
(١-٣) المرحلة الأولى من مراحل اختيار العينة	٨٣
(٢-٣) المرحلة الثالثة من مراحل اختيار العينة	٨٥
(٣-٣) عدد ونسبة الاستبانات المعادة مكتملة البيانات	٨٦
(٤-٣) توزيع أفراد عينة الدراسة حسب المستوى التعليمى	٨٧
(٥-٣) توزيع أفراد عينة الدراسة حسب فئات العمر	٨٩
(٦-٣) توزيع أفراد عينة الدراسة حسب فئات الدخل الشهري بالريال ...	٩١
(٧-٣) توزيع أفراد عينة الدراسة حسب الحالة الاجتماعية	٩٣
(٨-٣) توزيع أفراد عينة الدراسة من المتزوجين حسب عدد أفراد الأسرة	٩٤
(٩-٣) توزيع أفراد عينة الدراسة من المتزوجين حسب مصادر الدخل للأسرة	٩٦
(١٠-٣) معاملات الثبات لمحاوَر أداة الدراسة باستخدام طريقة ألفا كرونباخ	١٠٥
(١-٤) توزيع أفراد عينة الدراسة حسب نوع السكن الذي يسكنون به	١١٥
(٢-٤) توزيع أفراد عينة الدراسة حسبما إذا كان المنزل الذى يسكنون به ملكا لهم أم لا	١١٧
(٣-٤) توزيع أفراد عينة الدراسة الذين يمتلكون المنزل الذي يسكنون به حسب طريقة تملك هذا المنزل	١١٨
(٤-٤) توزيع أفراد عينة الدراسة الذين لا يمتلكون المنزل الذي يسكنون به حسبما إذا كان يفكرون بتملك منزل خاص بهم أم لا	١٢٠
(٥-٤) توزيع أفراد عينة الدراسة حسب الخطوات التى اتخذوها لامتلاك المنزل الخاص بهم	١٢١

فهرس الجداول

الموضوع	الصفحة
(٦-٤) توزيع أفراد عينة الدراسة الذين لا يمتلكون المنزل الذي يسكنون به حسب امتلاكهم أرضاً لبناء المنزل عليها	١٢٣
(٧-٤) توزيع أفراد عينة الدراسة حسب آرائهم فيما إذا كان امتلاك الأرض عقبة رئيسية في امتلاك المنزل للموظف أم لا	١٢٤
(٨-٤) توزيع أفراد عينة الدراسة حسبما إذا كانوا قد تقدموا إلى البلدية المحلية للحصول على منحة أرض	١٢٥
(٩-٤) توزيع أفراد عينة الدراسة الذين لم يتقدموا بطلب إلى البلدية المحلية للحصول على منحة أرض حسب الأسباب التي منعتهم من ذلك	١٢٧
(١٠-٤) توزيع أفراد عينة الدراسة حسبما إذا كانوا قد استفادوا من مشاريع الإسكان العام أم لا	١٢٩
(١١-٤) توزيع أفراد عينة الدراسة الذين استفادوا من مشاريع الإسكان العام حسب نوع هذا الإسكان	١٣١
(١٢-٤) توزيع أفراد عينة الدراسة الذين لم يستفيدوا من مشاريع الإسكان العام حسب الأسباب التي منعتهم من ذلك	١٣٣
(١٣-٤) توزيع أفراد عينة الدراسة حسبما إذا كانوا قد استفادوا من قروض صندوق التنمية العقاري أم لا	١٣٥
(١٤-٤) توزيع أفراد عينة الدراسة الذين لم يستفيدوا من قروض صندوق التنمية العقاري حسب الأسباب التي منعتهم من ذلك	١٣٧
(١٥-٤) مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان	١٤٠
(١٦-٤) آراء واتجاهات أفراد عينة الدراسة تجاه السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان	١٤٥

فهرس الجداول

الموضوع	الصفحة
(١٧-٤) آراء واتجاهات أفراد عينة الدراسة تجاه السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان	١٦٣
(١٨-٤) نتائج اختبار (ف) لدراسة الاختلافات في الآراء حول المحاور الرئيسية باختلاف المستوى التعليمي	١٧٧
(١٩-٤) نتائج اختبار (ف) لدراسة الاختلافات في الآراء حول المحاور الرئيسية باختلاف فئات الأعمار	١٨٠
(٢٠-٤) نتائج اختبار (ف) لدراسة الاختلافات في الآراء حول المحاور الرئيسية باختلاف فئات الدخل الشهري	١٨٢
(٢١-٤) نتائج اختبار (ت) لدراسة الاختلافات في الآراء حول المحاور الرئيسية للحالة الاجتماعية	١٨٤
(٢٢-٤) نتائج اختبار (ف) لدراسة الاختلافات في الآراء حول المحاور الرئيسية باختلاف فئات عدد أفراد الأسرة	١٨٦

فهرس الأشكال البيانية

الموضوع	الصفحة
(١-٢) الاحتياجات الإنسانية والاحتياجات السكنية	٢٨
(١-٣) عدد الاستبانات الموزعة مقارنة بعدد الاستبانات المعادة مكتملة البيانات	٨٦
(٢-٣) توزيع أفراد عينة الدراسة حسب المستوى التعليمي	٨٨
(٣-٣) توزيع أفراد عينة الدراسة حسب فئات العمر	٩٠
(٤-٣) توزيع أفراد عينة الدراسة حسب فئات الدخل الشهري بالريال ...	٩٢
(٥-٣) توزيع أفراد عينة الدراسة حسب الحالة الاجتماعية	٩٣
(٦-٣) توزيع أفراد عينة الدراسة من المتزوجين حسب عدد أفراد الأسرة	٩٥
(٧-٣) توزيع أفراد عينة الدراسة من المتزوجين حسب مصادر الدخل للأسرة	٩٧
(١-٤) توزيع أفراد عينة الدراسة حسب نوع السكن الذي يسكنون به	١١٦
(٢-٤) توزيع أفراد عينة الدراسة حسبها إذا كان المنزل الذي يسكنون به ملكا لهم أم لا	١١٧
(٣-٤) توزيع أفراد عينة الدراسة الذين يمتلكون المنزل الذي يسكنون به حسب طريقة تملك هذا المنزل	١١٩
(٤-٤) توزيع أفراد عينة الدراسة الذين لا يمتلكون المنزل الذي يسكنون به حسبها إذا كان يفكرون بتملك منزل خاص بهم أم لا	١٢٠
(٥-٤) توزيع أفراد عينة الدراسة حسب الخطوات التي اتخذوها لامتلاك المنزل الخاص بهم	١٢٢
(٦-٤) توزيع أفراد عينة الدراسة الذين لا يمتلكون المنزل الذي يسكنون به حسب امتلاكهم أرضاً لبناء المنزل عليها	١٢٣

فهرس الأشكال البيانفة

الموضوع	الصفحة
(٧-٤) توزيع أفراد عفة الدراسة حسب آرائهم ففما إذا كان امتلاك الأرض عقبة رئفسفة فف امتلاك المنزل للموظف أم لا	١٢٥
(٨-٤) توزيع أفراد عفة الدراسة حسبما إذا كانوا قد تقدموا إلى البلدية المحلية للحصول على منحة أرض	١٢٦
(٩-٤) توزيع أفراد عفة الدراسة الذين لم يتقدموا بطلب إلى البلدية المحلية للحصول على منحة أرض حسب الأسباب التي منعتهم من ذلك	١٢٨
(١٠-٤) توزيع أفراد عفة الدراسة حسبما إذا كانوا قد استفادوا من مشاريع الإسكان العام أم لا	١٢٩
(١١-٤) توزيع أفراد عفة الدراسة الذين استفادوا من مشاريع الإسكان العام حسب نوع هذا الإسكان	١٣١
(١٢-٤) توزيع أفراد عفة الدراسة الذين لم يستففدوا من مشاريع الإسكان العام حسب الأسباب التي منعتهم من ذلك	١٣٤
(١٣-٤) توزيع أفراد عفة الدراسة حسبما إذا كانوا قد استفادوا من قروض صندوق التنمية العقارى أم لا	١٣٥
(١٤-٤) توزيع أفراد عفة الدراسة الذين لم يستففدوا من قروض صندوق التنمية العقارى حسب الأسباب التي منعتهم من ذلك	١٣٨

الفصل الأول

مدخل الدراسة

أولاً: مشكلة الدراسة

ثانياً: أهمية الدراسة

ثالثاً: أهداف الدراسة

رابعاً: تساؤلات الدراسة

خامساً: حدود الدراسة

مقدمة:

يعتبر قطاع الإسكان من القطاعات الهامة والأساسية فى التنمية، وتعانى الكثير من الدول مشكلة توفير المسكن اللائم والميسر لمواطنيها، وتختلف السياسة الإسكانية لتوفير المسكن والحصول عليه فى البلدان بحسب ظروفها وإمكاناتها الاقتصادية والاجتماعية وغيرها من الظروف الأخرى. كما أن من أهم علامات تقدم الدول وعوامل استقرارها ورفق مجتمعاتها توافر السكن اللائم لجميع الأفراد فيها، والمسكن هو أحد متطلبات الاستقرار فى حياة الإنسان فرداً ومجتمعاً وهو من المستلزمات الأساسية لحياته. ونظراً لأهمية هذا القطاع تتجه الكثير من الحكومات والجهات المعنية إلى توفيرها للسكان بشكل عام وذوى الدخل المنخفضة والمتوسطة من المواطنين مثل شرائح الموظفين الحكوميين بشكل خاص. وتشير الدراسات إلى أن السواد الأعظم من الموظفين الحكوميين يعتبرون من ذوى الدخل المتوسطة والمنخفضة، وبالتالي هم يجدون صعوبات فى تأمين المسكن الخاص بهم ابتداءً من شراء الأرض إلى توفير المبالغ المالية اللازمة لبناء المسكن، ومما يزيد من صعوبة الأمر أمام السواد الأعظم من المواطنين فى الفترة الأخيرة فى المملكة العربية السعودية قلة عدد الوحدات السكنية التى تقوم الجهات الحكومية بتنفيذها أو تمويلها، هذا فضلاً عن الانخفاض المستمر للقروض الممنوحة من صندوق التنمية العقارى وغيرها من الصناديق المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام. يضاف إلى ذلك محدودية مشاركة البنوك والمؤسسات المالية الخاصة فى تقديم القروض الخاصة بالإسكان، وكذلك المؤسسات العقارية المتخصصة فى بناء وتشيد المساكن. هذا مع العلم بأن السياسات الحكومية للإسكان لم تعط أى أفضلية للموظفين الحكوميين باعتبارهم شريحة محددة من شرائح المواطنين للحصول على إسكان خاص بهم أو أى أولوية فى قروض صندوق التنمية العقارى، وعلى الرغم من أن بعض الجهات الحكومية المحدودة (مثل بعض الجهات العسكرية والأمنية، وبعض الجامعات والكليات والمؤسسات الصحية الحكومية) تقدم سكناً مؤقتاً لبعض موظفيها أثناء فترة العمل فى هذا الجهات تنتهى مع انتهاء الموظف من العمل فى هذه الجهات، والتى فى مجملها لا توفر له ملكية المسكن الدائم له ولأفراد أسرته على المدى البعيد. كما أن المؤسسة العامة للتقاعد تعمل على برنامج حديث لتمويل المساكن للموظفين الحكوميين المدنيين والعسكريين المتقاعدين يمنح الموظف قرضاً طويل الأمد تصل مدته إلى ٢٥ سنة وقيمته إلى مليون ريال لتمويل بناء مسكن للموظف الحكومى المتقاعد والذي لا يملك مسكناً خاصاً به.

إن الطفرة الاقتصادية التي عاشتها المملكة العربية السعودية في أوائل الثمانينيات الميلادية ومع بداية خطط التنمية الشاملة أسهمت بشكل كبير في توفير الوحدات السكنية والخدمات والتجهيزات والمرافق الضرورية في تلك الفترة. ولقد قامت الدولة بتوفير نسبة كبيرة من الخدمات والمرافق الخاصة بالبنية التحتية مثل: شبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء والاتصالات وسفلة الطرق مجاناً لمعظم الأحياء السكنية في أغلب المدن الرئيسية في مختلف مناطق المملكة في تلك الفترة. كما أسهمت الدولة في بناء الوحدات السكنية في بعض المدن في المملكة من خلال مشروعات الإسكان التي قامت بها الأجهزة الحكومية المختلفة لتأمين الإسكان لمنسوبيها أثناء عملهم في هذا الجهاز. ومشاريع الإسكان العامة التي نفذتها وزارة الأشغال العامة والإسكان (سابقاً). والوحدات السكنية التي مولها صندوق التنمية العقاري، وبعض الوحدات السكنية التي قام بتنفيذها القطاع الخاص. ولقد أسهمت تلك المشاريع في تلبية جزء من الطلب المتزايد على الوحدات السكنية وتحسين نوعيتها وارتفاع نسبة ملكية المواطنين بشكل عام للوحدات السكنية في فترة الطفرة الاقتصادية التي عمت البلاد في أوائل الثمانينيات. لكن النمو السكاني السريع وما ترتب عليه من زيادة كبيرة في عدد السكان وزيادة الهجرة من القرى إلى المدن وتغير الظروف الاقتصادية والاجتماعية حد بشكل كبير من إمكانيات الأجهزة المعنية بتوفير الإسكان مما تسبب في زيادة الطلب بشكل كبير على الوحدات السكنية بشكل عام وأصبح توفير الوحدة السكنية المناسبة هما لكل مواطن وتحدياً كبيراً يواجهه الدولة.

وتؤكد الإحصاءات الأخيرة ارتفاع نسبة متوسط تكلفة الإيجار للمسكن إلى متوسط دخل الأسرة من (٢٦ ٪) خلال خطة التنمية السادسة إلى (٣٠ ٪) خلال خطة التنمية السابعة، وبالمقابل انخفضت نسبة ملكية المساكن خلال الفترة نفسها من (٦٥ ٪) إلى (٥٥ ٪) نتيجة محدودية فرص التمويل العقاري، وعدم مواكبة قروض صندوق التنمية العقاري للطلب المتزايد عليها خلال السنوات الأخيرة. ويقدر الطلب التراكمي على المساكن بنهاية خطة التنمية السابعة، الذي عجزت السوق العقارية عن تلبيته، بنحو (٢٧٠) ألف مسكن، وتراوح نسبة المساكن الشاغرة بين (١٢ ٪) و (١٥ ٪) من إجمالي المساكن، وهي نسبة عالية نسبياً مقارنة بالمعدلات الطبيعية التي تراوح عادة بين (٣ ٪) و (٥ ٪)، مما يدل على أن المعروض من المساكن يقع خارج نطاق القدرة الشرائية لفئات ليست قليلة من السكان، ويمثل أحد أكبر التحديات التي تواجه هذا القطاع (خطة التنمية الثامنة، ١٤٢٥ هـ، ص ٣٨٣).

لذلك حاولت هذه الدراسة تحليل ودراسة السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام ومدى استفادة الموظفين الحكوميين من تلك السياسات والخطط والبرامج، كما أن هذه الدراسة حاولت أن تتعرف على مستوى الرضا لدى الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري وآرائهم واتجاهاتهم عن الأسباب التي أدت إلى عدم نجاح هذه السياسات والخطط والبرامج في توفير الإسكان للمواطنين، ومعرفة أهم مقترحاتهم وتوصياتهم لتطوير هذه السياسات والخطط لتوفير الإسكان للمواطنين. أخيراً حاولت هذه الدراسة أن تتعرف على آراء المسئولين والمخططين وبعض متخذي القرار تجاه هذه السياسات والخطط والبرامج المعنية بتوفير الإسكان، وما أهم المعوقات التي حالت دون تحقيق هذه الخطط وأهدافها، وما مقترحاتهم لتطوير هذه السياسات والخطط والبرامج؟

وقد رتبت فصول الدراسة على النحو التالي:

خصص الفصل الأول ليناقدش خطة الدراسة من حيث المشكلة والأهمية والأهداف والتساؤلات المطروحة في هذه الدراسة، بالإضافة إلى تحديد مجالات (حدود) الدراسة.

أما الفصل الثاني فيتعلق بأدبيات الدراسة من خلال التطرق للإطار النظري لمفهوم الإسكان وأهميته، سياساته، الجهات المعنية بتوفيره ودورها، أنماطه واقعه في المملكة العربية السعودية، تحديات قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية، تجارب بعض الدول في توفير الإسكان. كما يتعرض هذا الفصل إلى استعراض عدد من الدراسات السابقة ذات العلاقة وأهم النتائج التي توصلت إليها تلك الدراسات ومن ثم مقارنتها مع هذه الدراسة للوقوف على أوجه الشبه والاختلاف بينها وبين هذه الدراسة.

بينما تناول الفصل الثالث الإطار المنهجي للدراسة من حيث التعرف على المنهج العلمي المستخدم في الدراسة، ومجتمع وعينة الدراسة، والأداة المستخدمة في جمع البيانات، وطرق التحليل الإحصائي المستخدمة في الإجابة على تساؤلات الدراسة.

وفي الفصل الرابع تم عرض وتحليل بيانات الدراسة تحليلاً وصفيًا واستدلاليًا باستخدام الطرق الإحصائية التي تتناسب مع طبيعة هذه الدراسة.

أما الفصل الخامس وهو الفصل الأخير فقد خصص لعرض أهم النتائج والتوصيات التي خلصت إليها هذه الدراسة فيما يتعلق بتحديد أهم الأسباب (من

وجهة نظر الموظفين) التي أدت إلى عدم نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان، وأهم المعوقات (من وجهة نظر متخذي القرار والمسؤولين) التي تواجه الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان في تنفيذ برامجها وتحد من تحقيق أهدافها، وبالتالي البحث في الطرق والوسائل الكفيلة للتغلب على هذه المعوقات ومن ثم الرقي بمستوى خدمات الإسكان في المملكة.

أولاً - مشكلة الدراسة:

تعانى كثير من بلدان العالم أزمة حادة في توفير المسكن، تظهر في عدم استيفاء الوحدات السكنية للاحتياجات الحقيقية للسكان، وعدم توافق التكلفة والتنوع وحجم الإسكان مع تلك الاحتياجات. ولقد أصبحت مشكلة توفير المسكن الملائم من أكبر التحديات التي تواجه الدول في الكثير من دول العالم، فعلى مدار العقود الماضية تم تطوير العديد من السياسات والخطط والبرامج لمواجهة هذه المشكلات المتزايدة والمرتبطة بطبيعة التغيرات الاجتماعية والاقتصادية بالمجتمع.

ويعتبر المسكن من الاحتياجات الأساسية لكل إنسان أياً كان، لذا تسعى جميع شرائح المجتمع في تأمين الإسكان المناسب لها ولأفراد عائلتها، إذ إن تأمين الإسكان يعتمد بشكل أساسي على مستوى دخل الفرد، فكلما زاد دخل الفرد قلت نسبة ما ينفقه من دخله على الإسكان والعكس صحيح، إذ إن المؤشرات العالمية تشير إلى أن معدل ما ينفقه الفرد في الدول المتقدمة على الإسكان بشكل عام تراوح بين (١٥-٢٠٪) من دخله، إلا أن الدراسات في المملكة العربية السعودية تشير إلى أن ما ينفقه الفرد خاصة بين الشرائح ذات الدخل المحدودة على الإسكان يتجاوز هذه النسبة بكثير وهي نسبة تصل من (٣٠-٣٥٪) تقريباً وتخفض هذه النسبة كلما زاد الدخل (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ٢٠٠١، ص ٦). وفي دراسة حديثة قام بها باهمام وآخرون (١٤٢٨ هـ، ص ١١) لمركز الملك عبدالله للبحوث والدراسات الاستشارية بجامعة الملك سعود على الإسكان في مدينة الرياض أوضحت أنه كلما قل دخل الأسرة زادت نسبة الإنفاق على المسكن، ولقد وجدت الدراسة أن الأسرة التي يقل دخلها عن ستة وثلاثين ألف ريال سنوياً (٣٦٠٠٠ ريال سنوياً) تتفق تقريباً (٤٥٪) من دخلها على إيجار المسكن. وبهذه النسبة المرتفعة جداً نجد أن الأسر الواقعة ضمن هذه الفئة تتفق تقريباً مرة ونصف المرة من المقترح في المعدلات العالمية (والبالغ تقريباً أقل من (٣٠٪) من الدخل) للإنفاق على المسكن.

لذا تتمثل مشكلة هذه الدراسة بالتحديد في أن شريحة كبيرة من المواطنين خاصة شرائح الموظفين الحكوميين أصبحت غير قادرة على امتلاك منزل خاص بها وبأسرتها نظراً لمحدودية الدخل وعدم توافر وسائل تمويل مناسبة ومريحة سواء كانت حكومية أو خاصة لتمويل شراء مسكن أو ترميم أو إعادة تأهيل المسكن الحالي بدون الانتظار لفترات زمنية طويلة أو أن تكون موظفاً ذا دخل عال للحصول على قرض من البنوك الخاصة. هذا بالإضافة إلى قلة المعروض من الوحدات السكنية في السوق وعدم ملاءمة نسبة كبيرة منها لدخل شريحة كبيرة من الموظفين الحكوميين. مع العلم أن نسبة ذوى الدخل المحدود من المواطنين تتنامى بشكل مطرد في المجتمع السعودي ونسبة ما هو معروض من مساكن لهذه الشريحة من المجتمع بشكل عام والموظفين الحكوميين بشكل خاص ومقدرة هذه الشريحة من المجتمع على تملك الإسكان الخاص بها تتناقص بشكل ملحوظ كما تشير بذلك الدراسات. ولقد أشارت دراسة حديثة (للسلطان، وبن طالب، ١٤٢٣هـ، ص ١٨٢) أن قرابة (٤٠٪) من الموظفين الحكوميين المتقاعدين لا يملكون مساكن خاصة بهم، وأن ما نسبته (٢٧٪) فقط يعيشون في قلل والباقي في بيوت شعبية وشقق سكنية.

إذ إنه حسب علم الباحث لم تجر إلى حد الآن دراسة ميدانية شاملة لمعرفة مدى استفادة الموظفين الحكوميين من السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين من قبل المؤسسات المعنية بهذا القطاع الاقتصادي المهم. فإن هذه الدراسة هي محاولة لدراسة وتحليل السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين ومدى استفادة الموظفين الحكوميين من هذه السياسات والخطط والبرامج ومعرفة الدور الذي قامت به الجهات المعنية بهذا الموضوع ممثلة بصندوق التنمية العقاري في تقديم القروض المناسبة لتوفير الإسكان، ووزارة الأشغال العامة والإسكان (سابقاً) في توفير مشاريع الإسكان العام والإسكان العاجل، ووزارة الشؤون البلدية والقروية المعنية بمنح الأراضي وتوفير الأرض المناسبة والمخدمة لتوفير الإسكان. لذا ستسلط هذه الدراسة الضوء على دور الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان، وما مدى استفادة الموظفين الحكوميين من الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان، وهل تم إعطاء أي أولوية للموظف الحكومي في توفير الإسكان المناسب له من خلال دراسة وتحليل السياسات والخطط والبرامج الحكومية الداعمة للإسكان، واستعراض للجهود التي بذلتها الجهات المعنية وطبيعتها والدور الذي لعبته في تحقيق أهدافها في الفترة السابقة من خلال الاطلاع على الخطط الخمسية السابقة والتقارير والدراسات السابقة المتعلقة؟ ومعرفة آراء المسؤولين تجاه هذه

السياسات والخطط والبرامج. ومعرفة أهم المعوقات التي حالت دون وصول هذه الجهات لأهدافها المرجوة من وجهة نظر المسؤولين المعنيين، ومعرفة أهم آراء الموظفين تجاه هذه السياسات والخطط والبرامج المقدمة لتوفير الإسكان للمواطنين ذوي الدخل المحدود وما مدى استفادتهم منها، وأخيراً تقديم بعض المقترحات والتوصيات التي من الممكن أن تؤدي إلى تطوير السياسات والخطط والبرامج المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

ثانياً - أهمية الدراسة:

تتبع أهمية هذه الدراسة في دراسة وتحليل السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين باعتبارهم شريحة من شرائح المجتمع بشكل خاص. ومدى استفادة الموظفين من هذه السياسات والخطط والبرامج. وما الأسباب التي أدت إلى عدم استفادتهم من تلك السياسات والخطط والبرامج وآراء المسؤولين تجاه المعوقات التي حالت دون تحقيق هذه السياسات والخطط والبرامج وأهدافها؟

ومما يدل على أهمية هذا الموضوع الأمر السامي رقم (٧/ب/٤٨٩٤١) وتاريخ ١٤٢٥/٩/٢٦ هـ الذي أناط بوزارة الاقتصاد والتخطيط مهام متابعة تنفيذ الإستراتيجية الوطنية للإسكان التي تمت الدعوة لها في الخطة الخمسية السابعة وهي عبارة عن « وضع إستراتيجية وطنية بعيدة المدى للإسكان يمكن على أساسها تحديد الطلب المستقبلي على المساكن الجديدة » ، وإيجاد قاعدة معلومات إسكانية لجميع شرائح المجتمع بالنظر لحاجاتهم الإسكانية وكذلك المشاريع والقروض الإسكانية الحكومية والخاصة وإعداد الدراسات والبحوث والمسوحات الإسكانية (الخطة الخمسية الثامنة، ١٤٢٥ - ١٤٣٠ هـ ، ص ٣٨١).

وتهدف هذه الإستراتيجية إلى زيادة معدل ملكية الأسر السعودية للمساكن من نحو (٥٥٪) في عام ١٤٢٤/١٤٢٥ هـ إلى نحو (٨٠٪) بحلول عام ١٤٤٠/١٤٤١ هـ، وكذلك خفض الضغط على الأراضي السكنية في المدن الكبيرة نتيجة تطبيق السياسات والأساليب المناسبة للتخطيط العمراني (الخطة الخمسية الثامنة، ١٤٢٥ - ١٤٣٠ هـ، ص ٣٨٩). والتي لخصت أهم التحديات التي تواجه هذا القطاع وهي تأمين المساكن لذوي الدخل المحدود، وتفعيل دور صندوق التنمية العقاري، والحد من الزيادة المستمرة

فى تكاليف بناء المسكن. وتحقيق الانسجام بين التخطيط العمرانى ومتطلبات الإسكان. وكذلك قرار مجلس الوزراء رقم (١٢٦) وتاريخ ١٤٢٨/٤/٢٢ هـ المتعلق بإنشاء هيئة مستقلة للإسكان ذات شخصية اعتبارية لمعالجة الازدواجية وتعدد الجهات المعنية بهذا القطاع وغياب التنسيق ومحاولة توحيد جهودها لتوفير السكن المناسب للمواطنين، وزيادة نسبة تملك المواطنين للمساكن. وزيادة المعروض منها بكل أنواعها. وتشجيع مشاركة القطاع الخاص فى هذا لقطاع. وإعداد الإستراتيجيات الإسكانية، واقتراح الأنظمة واللوائح والسياسات.

كما تكمن أهمية هذه الدراسة من خلال استعراض وتحليل للسياسات والخطط والبرامج المعنية بتوفير الإسكان وأثر ذلك فى التنمية الاجتماعية والاقتصادية وبما يشكله ذلك من دور مباشر فى تحقيق مجتمع الرفاه الاجتماعى. كما تعكس نتائج الدراسات والبحوث ذات العلاقة أهمية هذه الدراسة من حيث تميزها بالاعتماد على البحث المكتبى والميدانى فى جمع البيانات والذى سيتم تسخيرها لتحليل السياسات والخطط والبرامج المعنية بتوفير الإسكان وكيفية التعامل مع قضية الإسكان وزيادة عدد المعروض من الوحدات السكنية وبأسعار مناسبة وفى متناول الشرائح الاجتماعية المختلفة وزيادة مشاركة القطاع الخاص والقنوات الممولة لهذا القطاع وذلك تحقيقاً لمتطلبات التنمية الفعالة.

كما تكمن أهمية هذه الدراسة من خلال استعراض الواقع الحالى بإجراء استقصاء وصفى وتقويمى له فوائده للممارسين والمهتمين فى التخطيط للتنمية الحضرية. كما تزداد أهمية هذه الدراسة من خلال منهجها الذى يجمع بين مزايا الدراسات الاستطلاعية الوصفية والتحليلية التقويمية بطرح عدد من التساؤلات من المؤمل أن توفر الإجابة عنها قدراً من المعرفة الإضافية فى مجال التخطيط الحضرى والتخطيط للإسكان فى المملكة العربية السعودية وبالاعتماد على منهجية علمية.

وكذلك تساعد هذه الدراسة فى سد النقص فى الدراسات التى تتناول هذا المجال الحيوى والمهم. إذ إن الدراسات الحديثة فى هذا المجال محدودة جداً حسب علم الباحث، فدراسة السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان ومدى استفادة المواطنين منها والموظفين الحكوميين على وجه الخصوص. يمكن أن يساعد على زيادة القدرة على بناء توصيات تساعد على تعزيز التنمية بشكل عام والتنمية الحضرية بشكل خاص فى المملكة مما ينعكس إيجاباً على التنمية الاجتماعية والاقتصادية. وأخيراً يمكن القول: إن هذه الدراسة تسعى لإضافة جديدة للأدبيات

ذات العلاقة فى المكتبة العربية فى ظل محدودية هذا النوع من الدراسات على مستوى المملكة والعالم العربى.

ثالثاً - أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى التعرف على واقع استفادة الموظفين الحكوميين من السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين، وأهم المعوقات التى تواجه الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان فى تنفيذ برامجها وتحد من تحقيق أهدافها، وذلك من خلال تشخيص وتحليل المحاور والأبعاد التالية:

- ١ - التعرف على مدى استفادة الموظفين الحكوميين من السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين.
- ٢ - التعرف على مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان.
- ٣ - التعرف على آراء واتجاهات الموظفين الحكوميين تجاه الأسباب التى أدت إلى عدم نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.
- ٤ - التعرف على أهم آراء المسؤولين المعنيين بتوفير الإسكان تجاه السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.
- ٥ - التعرف على أهم المعوقات التى تواجه الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان من تنفيذ برامجها وتحد من تحقيق أهدافها (من وجهة نظر المسؤولين المعنيين بالإسكان).
- ٦ - التعرف على أهم المقترحات والتوصيات لتطوير السياسات والخطط والبرامج المعنية بتوفير الإسكان وسبل التغلب على العقبات التى تواجه الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان من تنفيذ برامجها وتحقيق أهدافها (من وجهة نظر الموظفين والمسؤولين المعنيين بالإسكان).

رابعاً - تساؤلات الدراسة:

تتضمن هذه الدراسة عدداً من التساؤلات ذات العلاقة المباشرة بالأهداف التى تم تحديدها لوصف وفهم مشكلة موضوع الدراسة، وهذه التساؤلات هي:

- ١ - ما مدى استفادة الموظفين الحكوميين من السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين؟
- ٢ - ما مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان؟
- ٣ - ما آراء واتجاهات الموظفين الحكوميين تجاه الأسباب التى أدت إلى عدم نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان؟
- ٤ - ما آراء واتجاهات الموظفين الحكوميين تجاه بعض المقترحات والتوصيات المتعلقة بتطوير السياسات والخطط والبرامج المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص؟
- ٥ - هل هناك اختلافات (فروقات) جوهرية فى آراء الموظفين الحكوميين تجاه المحاور الرئيسية للدراسة باختلاف خصائصهم الشخصية؟
- ٦ - ما أهم آراء المسؤولين المعنيين بتوفير الإسكان تجاه السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان؟
- ٧ - ما أهم المعوقات التى تواجه الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان وتحد من تحقيق أهدافها(من وجهة نظر المسؤولين المعنيين)؟
- ٨ - ما أهم المقترحات والتوصيات لتطوير السياسات والخطط والبرامج المعنية بتوفير الإسكان وسبل التغلب على العقبات التى تواجه الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان من تنفيذ برامجها وتحقيق أهدافها (من وجهة نظر المسؤولين المعنيين)؟

خامساً - حدود الدراسة:

تحددت الدراسة بالمجالات (الحدود) التالية:

أولاً - الحدود الموضوعية:

انحصرت الدراسة فى محاولة التعرف على آراء أفراد الدراسة تجاه السياسات والخطط والبرامج الحكومية المتعلقة بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام، والموظفين الحكوميين بشكل خاص.

ثانياً - الحدود البشرية:

انحصرت الدراسة في الموظفين الحكوميين العاملين في الأجهزة الحكومية بمدينة الرياض، إلى جانب بعض المسئولين المعنيين بالإسكان في مدينة الرياض.

ثالثاً - الحدود المكانية:

تركزت الدراسة على الأجهزة الحكومية بمدينة الرياض.

رابعاً - الحدود الزمنية:

العام الدراسي الذي تم به تطبيق الدراسة هو الفصل الدراسي الأول لعام ١٤٢٧/١٤٢٨هـ.

ويضاف إلى الحدود السابقة ما يواجهه البحوث عادةً (بشكل عام) من بعض أوجه القصور مثل تلك الناتجة عند عدم تمثيل المجتمع بشكل كامل (بالرغم من أنه سوف يتبع الخطوات العلمية في ذلك)، وعدم القدرة على الجزم بفهم مفردات الدراسة لبنود أداة جمع البيانات بشكل كامل. وعدم إمكانية التأكد من أن إجابة مفردات العينة هي الإجابات التي يرونها متوافقة تماماً (على الرغم من الخطوات المنهجية التي سوف تتبع وهي من شأنها رفع مستوى صدق وثبات أداة جمع البيانات).

الفصل الثانى

الإطار النظرى والدراسات السابقة

- الإطار النظرى
- الدراسات السابقة

المبحث الأول - الإطار النظري:

أولاً - مفهوم الإسكان:

يعتبر الإسكان من القطاعات الأساسية في الاقتصاد، كما تعتبر اقتصاديات الإسكان من الدراسات الحديثة نسبياً وتتعلق بمعرفة الجوانب الاقتصادية التي يشتمل عليها الإسكان باعتباره أحد القطاعات الاجتماعية الذي يعمل على إشباع حاجات الأفراد من المساكن. ولقد أصبحت مشكلات الإسكان في الوقت الحاضر في عداد المشكلات العالمية التي تتطلب الحلول السريعة والفعالة، وأخذت الأوضاع الإسكانية المتدهورة نصيبها من الاهتمام الدولي مثلها في ذلك مثل قضايا نقص الغذاء والبطالة.... وغيرها (Unesco, 1989,P.52).

وتعد الحاجة إلى المأوى من الحاجات الأساسية للإنسان. ولقد أوضحت الكثير من الدراسات أن نسبة ما تصرفه الأسرة على السكن يبلغ حوالي (٢٥٪) من دخلها. ولقد أصبح في الفترة الأخيرة الحصول على المسكن المناسب أمراً صعباً لأنه يتطلب امتلاك أرض، وتوافر سيولة نقدية تمكن الإنسان من شراء مواد البناء اللازمة، ودفع أجور عمال البناء، إضافة إلى تكاليف الخدمات الأساسية، التي يتطلبها المسكن من كهرباء وماء ووسائل اتصال وغيرها من خدمات. كما أصبح السكن يرتبط بخدمات أخرى من صحة وتعليم وطرق وغيرها من الخدمات الرئيسية، وتزداد قيمته كلما قرب من تلك الخدمات وارتفع مستوى جودتها. وتشير الدراسات الخاصة بمركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، أن أكثر من مليار نسمة في العالم يعيشون في سكن غير مناسب، وأكثر من مائة مليون شخص يعيشون في أوضاع مصنفة بأنها بدون مأوى (مؤسسة الملك عبدالله لوالديه، ٢٠٠٣ م، ص ١٠٥).

ومن أهم علامات تقدم الدول وعوامل استقرارها ورفق مجتمعاتها توافر السكن الملائم لجميع الأفراد فيها، والمسكن أحد متطلبات الاستقرار في حياة الإنسان فرداً ومجتمعاً وهو من المستلزمات الأساسية لحياته، إذ يأتي في تسلسل أهميته للإنسان بعد الطعام والملبس كونه المكان الذي تتم فيه أهم جوانب النشاطات الإنسانية على الصعيدين الفردي والأسري، وعليه فقد أصبح تأمين السكن المناسب بمفهومه العام وما يصاحبه من تجهيز للبنى التحتية والاجتماعية من أوائل اهتمامات دول العالم، لذا وفرت له المؤسسات المختلفة حتى أصبح في كل دولة من الدول وزارة أو مؤسسة عليا تتولى التخطيط والإشراف على الإسكان (Unesco, 1989,P.56).

ويتعلق مفهوم الإسكان بالوحدات السكنية التي يعيش فيها الإنسان أياً كان نمطها (فيلا خاصة، سكن حكومي، شقة سكنية، دويلكس، منزل شعبي، دور في فيلا... وغيرها). وكذلك بسوق العرض والطلب على هذه الوحدات وكيفية تمويلها، ودراسة احتياجات السكان من المساكن، وتحديد المشكلات التي تعوق دون حصولهم على المساكن الملائمة، وتأثير تركيب وتوزيع هذه المساكن اقتصادياً واجتماعياً وثقافياً، ونفسياً في المجتمع المحلي. ولهذا غالباً ما ترتبط دراسات الإسكان بسياسات وإستراتيجيات تنمية المجتمع، المرتبطة بشكل أساسي بتنفيذها الحكومات أو المؤسسات المتخصصة.

وفي الآونة الأخيرة بدأت الكثير من الدول، خاصة المتقدمة منها تدرك حجم وأبعاد مشكلة الإسكان، خاصة لذوى الدخل المنخفضة. وكذلك كيفية توفير التمويل اللازم لتوفير السكن المناسب لذوى الدخل المتوسطة. وإدراكاً من حكومة المملكة لأهمية هذا القطاع فقد تبنت الدولة سياسات متعددة هدفت في مجملها إلى تشجيع تملك المواطنين لمساكنهم والمحافظة على تكاليف الإسكان عند مستويات معقولة وتوفير التجهيزات الأساسية والخدمات الضرورية بما يسهم في زيادة العرض من الأراضي السكنية والعمل على تحسين كفاءة إدارة الأراضي في المناطق الحضرية. كما حرصت خطط التنمية على تعظيم دور هذا القطاع من خلال، أولاً: منح قروض ميسرة خاصة واستثمارية طويلة الأجل عن طريق صندوق التنمية العقاري لبناء وحدات سكنية خاصة ومجمعات سكنية وتجارية. ثانياً: منح أراض سكنية للمواطنين لإقامة وحداتهم السكنية عليها. ثالثاً: تسليم مشاريع الإسكان التي نفذتها وزارة الأشغال العامة والإسكان وتم توزيعها على المواطنين من خلال صندوق التنمية العقاري. رابعاً: التأكيد على زيادة دور القطاع الخاص في مجال تنمية هذا القطاع (التوجيرى حمد، ١٤٢٠هـ، ص ٤٠).

ثانياً - أهمية السكن:

تتبع أهمية الإسكان من كون السكن سلعة ضرورية للفرد في أى مجتمع، كما أنه يقتطع الجزء الأكبر من دخل الفرد. وعلى الرغم من اختلاف نسبة الإنفاق على المساكن بين الدول إلا أن الإنفاق على الإسكان يفوق الإنفاق على جميع السلع الأخرى. كما يمثل الاستثمار في قطاع الإسكان جزءاً لا يستهان به من إجمالي الاستثمار الخاص. كما تمثل القروض المقدمة للإسكان نسبة عالية من إجمالي

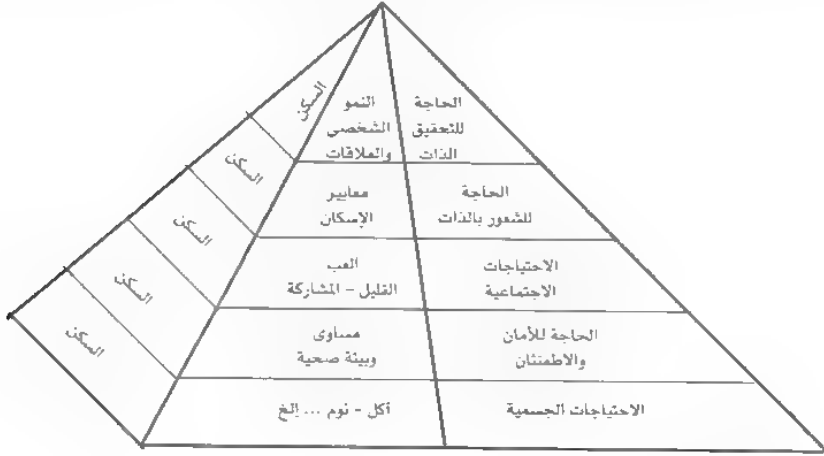
القروض المقدمة في الكثير من الدول، فعلى سبيل المثال تراوح نسبة قروض الإسكان في الولايات المتحدة الأمريكية ما بين (٢٥٪) إلى (٤٠٪) من إجمالي القروض التي تقدمها المؤسسات المالية.

وتتزايد أهمية المسكن بشكل مستمر. إذ إن الفرد والأسرة يقضيان أوقاتاً طويلة فيه. ومع التقدم التقني أصبح من الممكن قضاء الكثير من الأعمال دون الحاجة للخروج منه. وبذلك يصبح المسكن هو المكان الذي يشعر الإنسان فيه بالخصوصية والراحة النفسية. كما أن له آثاراً واضحة من الناحية الصحية. ولقد دلت الدراسات على وجود علاقة بين انتشار الأمراض الصحية والاجتماعية، وبين وجود مسكن غير صحي. (سعيد. سلوى، ١٩٨٦م، ص ٢٤. أفتاليون، إ.ر. ص ١٠٥).

وعلى الرغم من أن المسكن يرتبط بعوامل مكانية واقتصادية ويعد قطاع الإسكان جزءاً من عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية الشاملة في أي دولة من دول العالم، فهو عملية اجتماعية ترتبط بعادات السكان وتقاليدهم وقيمهم، وأنماط سلوكهم، والظروف الطبيعية لإقليمهم. لذا فإن إغفال الجانب الاجتماعي للمسكن دون الأخذ في الاعتبار الجوانب الاجتماعية والثقافية يؤثر في عملية الاستفادة منه بالشكل المطلوب. ويضعف العلاقات الاجتماعية المنشودة، ويحول دون قيام مجتمع محلي متماسك متكامل فيه المؤسسات الاجتماعية والاقتصادية والثقافية والترويحية والصحية. (الفيل، محمد، ١٩٨٨م، ص ٢٢٧).

ولقد وضعت بعض النظريات والنماذج التي تصور هذه العلاقات والاحتياجات للمسكن وتطوره. من أهمها نظرية ماسلو (Maslow) التي تشير إلى تدرج الاحتياجات الإنسانية من الاحتياجات الدنيا (الاحتياجات الجسمانية للإنسان مثل الغذاء، والنوم) إلى الاحتياجات العليا (الحاجة لتحقيق الذات) مروراً بالاحتياجات الأمنية والاحتياجات الاجتماعية. وتحقق جميع هذه الاحتياجات عند توافر المسكن أو المأوى المناسب للإنسان (Maslow, A, 1970, P.25). وتنص هذه النظرية على أن الاحتياجات الأساسية (الدنيا) في التدرج لا بد أن يتم إشباعها قبل الاحتياجات العليا المطلوبة، كما هو موضح في الشكل التالي:

شكل (٢-١): الاحتياجات الإنسانية والاحتياجات السكنية



المصدر Maslow, A., 1970

ويتفق تيرنر «Turner» مع مفهوم الاحتياج الإنسانى للسكن، إلا أنه يرى أن هذا الاحتياج متغير مع تغير ظروف الإنسان، وبالتالي لا يمكن للحكومات أن تلبى هذه الاحتياجات، ولذلك يرى ترك الناس لتلبية احتياجاتهم من السكن بالطريقة التي يرونها، ويستطيعون توفيرها (Turner, J, m, 1969, 72). وقد انتقدت آراء تيرنر على اعتبار أنها وسيلة لتثبيت الأوضاع الراهنة، وتحويل الحكومات إلى جهة حيادية لا تملك التدخل في أمر هو من صميم مهامها (Burgess, R., 1978, p.1120). و يرى الكثير من الاقتصاديين في الدول النامية ضرورة التدخل الحكومى في جميع الأنشطة الاقتصادية للإسراع في عملية التنمية، وقد حظا قطاع الإسكان والمشكلات الناجمة عن نقص أعداد الوحدات السكنية على اهتمام هذه الحكومات التي تسعى إلى إيجاد الخطط والبرامج التي تحاول من خلالها إنشاء أكبر عدد ممكن من المساكن.

ثالثاً - سياسات وأهداف خطط وبرامج الإسكان؛

ترتبط سياسة الدولة بصورة مباشرة بالتأثير في الوضع الإسكانى، فهناك الدول التي تعطى أهمية كبيرة لتوفير السكن المناسب بالسعر المناسب لبعض الطبقات المتوسطة ومحدودة الدخل، في حين أن هناك دولاً أخرى تركز على تكامل برامج ومشروعات الإسكان لجميع فئات المجتمع، وهناك دول تعطى الدور الأكبر للقطاع

الخاص ولا تتدخل الدولة إلا في الأمور العامة والمرافق والتخطيط وضمان المواصفات، في حين أن هناك كثيراً من الدول خاصة النامية منها التي ليس لديها الإمكانيات المادية لتوفير وتحقيق أهدافها الإسكانية.

يعتبر تحقيق النمو الاقتصادي والاجتماعي المتوازن للمناطق ووضع السياسات الإسكانية والاستيطانية المناسبة من أهم الأهداف الإستراتيجية بعيدة المدى للتخطيط في المملكة. ويتمثل هدف الدولة الرئيسي بالنسبة للإسكان في توفير الإسكان الكافي من حيث العدد والتنوعية والتكلفة المعقولة لإسهاماته في رفاهية المواطن، وغير المباشرة في صحة الفرد وإنتاجه وهما عنصران حيويان من عناصر النمو الاقتصادي الوطني، وتعتبر الدولة أن وجود المسكن اللائق من الاحتياجات الأساسية لكل مواطن.

ويمكن تلخيص أهم سياسات قطاع الإسكان في المملكة من بداية الخطة الخمسية الأولى عام ١٣٩٠هـ حتى الخطة الخمسية الثامنة ١٤٢٠هـ كما وضعتها خطط التنمية الشاملة في المملكة على النحو التالي:

أولاً - سياسات وأهداف قطاع الإسكان كما أوضحتها خطة التنمية الأولى من عام ١٣٩٠هـ حتى عام ١٣٩٥هـ هي على النحو التالي (وزارة الاقتصاد والتخطيط، ١٣٩٠ - ١٣٩٥هـ، ص ١٩٣):

السياسات:

- ١ - الارتقاء بمستوى السكن في الأوساط التي يتدنى فيها هذا المستوى إلى ما دون المتطلبات الصحية والاجتماعية المفروض توافرها.
- ٢ - رفع مستوى السكن لفتات الدخل المنخفض من السكان بالقدر الذي يواكب جهود الدولة لتحسين الخدمات الصحية وموارد المياه وتطوير المدن والقرى في جميع أنحاء المملكة.

الأهداف:

- ١ - إجراء حصر شامل للمساكن في المملكة.
- ٢ - إنشاء مؤسسة لتمويل مشاريع الإسكان وتطوير العقارات.
- ٣ - إعداد التصاميم الخاصة لبناء أحياء سكنية نموذجية.
- ٤ - تنفيذ برنامج شامل لتنمية قطاع الإسكان بشكل يتكامل مع الخطط الخاصة بتطوير المدن.

ثانياً - سياسات وأهداف قطاع الإسكان كما أوضحتها خطة التنمية الثانية من عام ١٣٩٥هـ حتى عام ١٤٠٠هـ هي على النحو التالى (وزارة الاقتصاد والتخطيط، ١٣٩٥-١٤٠٠هـ، ص ٧٣٣، ٧٣٥):

السياسات:

- ١ - تمكين جميع الأسر من الحصول على مسكن مريح تتوافر فيه الشروط الصحية ومقومات السلامة.
- ٢ - توفير عدد كاف من المساكن الدائمة والمؤقتة خلال فترة الخطة.
- ٣ - تطوير الإسكان ضمن أنماط عمرانية منظمة تتفق مع أماكن تركيز العمال والمتطلبات الاجتماعية والبيئية للمناطق السكنية.
- ٤ - تطوير الإمكانات والمؤسسات التنظيمية والمالية والقانونية اللازمة لتنفيذ الجهود المستمرة لتنمية الإسكان ودعمها.

الأهداف:

- ١ - تشجيع القطاع الخاص لبناء الوحدات السكنية.
- ٢ - استخدام موارد القطاع العام لتحقيق تملك (٧٥٪) من الأسر في المدن لمساكن خاصة بها.
- ٣ - تقديم إعانات مالية للراغبين في بناء المساكن للسكن فيها أو للاستغلال التجاري إذا لا تبقى أسرة تنفق أكثر من (٢٠٪) من دخلها لدفع إيجار السكن أو لتسديد قرض أو لدفع أقساط السكن.
- ٤ - وضع الأنظمة بطريقة تضمن للأسر التى تفقد عائلها الذى يؤمن لها الدخل بسبب الوفاة أو حادث ألا تفقد عائلها الذى يؤمن لها المسكن إذا كان المسكن من ضمن المساكن الشعبية التى وزعتها الدولة.
- ٥ - وضع أنظمة تقضى بمراجعة دورية لدخل الأسرة لتضمن بأن الموارد الحكومية المخصصة للإسكان تستفيد منها الأسرة ذات الدخل المحدود والمتوسط.

ثالثاً - سياسات وأهداف قطاع الإسكان كما أوضحتها خطة التنمية الثالثة من عام ١٤٠٠هـ حتى عام ١٤٠٥هـ هي على النحو التالي (وزارة الاقتصاد والتخطيط، ١٤٠٠-١٤٠٥هـ، ص ٣٥٨):

السياسات:

- ١ - تطوير الصحة والرفاهية، وتحسين الظروف المعيشية للسعوديين في المدن والريف، عن طريق توفير التجهيزات الأساسية والخدمات البلدية والإسكان.
- ٢ - تطوير الإمكانات التجارية والصناعية والسكنية لتلك المدن التي حددت على أنها مراكز للتنمية الوطنية أو الإقليمية أو المحلية.

الأهداف:

- ١ - التأكد من حصول السعوديين على المساكن بتكلفة معقولة.
- ٢ - الاستمرار في تشجيع تنمية مساكن القطاع الخاص من خلال توفير القروض منخفضة التكلفة للمواطنين السعوديين والشركات العقارية.
- ٣ - قصر الاستثمارات وقروض الإسكان على مشاريع المراكز التي تتوافر فيها المقومات الإنتاجية وضمن نطاق شبكة التجهيزات الأساسية المحددة لهذه المراكز.
- ٤ - تركيز سياسة الإسكان على إزالة المعوقات أمام إسكان ذوي الدخل المنخفض.

رابعاً - سياسات وأهداف قطاع الإسكان كما أوضحتها خطة التنمية الرابعة من عام ١٤٠٥هـ حتى عام ١٤١٠هـ هي على النحو التالي (وزارة الاقتصاد والتخطيط، ١٤٠٥-١٤١٠هـ، ص ٤٣٣):

السياسات:

- ١ - توفير الأعداد الكافية من المساكن الصحية والمناسبة لجميع المواطنين.
- ٢ - تسهيل تملك المواطنين للمساكن ضمن إمكانياتهم.
- ٣ - رفع مستويات المساكن في المناطق الريفية.

الأهداف:

- ١ - توفير المساكن للمواطنين غير القادرين على شراء مساكن مناسبة.

- ٢ - الاستمرار في منح القروض المعانة لبناء المساكن.
 - ٣ - وضع وتطبيق أنظمة متشددة لتشييد المباني.
 - ٤ - عدم تشييد مساكن عامة إلا في الحالات الضرورية أو في المناطق التي تحتاج إلى مساكن إضافية.
- خامساً - سياسات وأهداف قطاع الإسكان كما أوضحتها خطة التنمية الخامسة من عام ١٤١٠هـ حتى عام ١٤١٥هـ هي على النحو التالي (وزارة الاقتصاد والتخطيط، ١٤١٠-١٤١٥هـ، ص٤٣٨):

السياسات:

- ١ - مراجعة مسئوليات القطاع الحكومي المتعلقة بشئون الإسكان.
- ٢ - قصر نشاط تشييد المساكن من قبل الجهات الحكومية لمسئوبيها على الاحتياجات الضرورية.
- ٣ - إعداد منهج قابل للتطبيق لتحسين أوضاع الإسكان للمواطنين من ذوي الدخل المحدود.
- ٤ - مراجعة نظام القروض المقدمة من صندوق التنمية العقاري السعودي لتشمل شراء الشقق، وترميم المساكن القائمة وتحسينها.
- ٥ - تحريك وحشد رأس مال القطاع الخاص في تمويل إقامة المساكن وشراء القائم منها وترميمها بالتنسيق مع صندوق التنمية العقاري.
- ٦ - تعيين المناطق المتوافر بها مساكن وفي حاجة إلى ترميم.
- ٧ - العمل على إيجاد نظام ممارسة وطني للمباني (كود) مع التأكيد على الإشراف عند تنفيذ المباني.

الأهداف:

- ١ - استكمال مشروعات الإسكان العام الجاري تنفيذها في مناطق المملكة المختلفة، وصيانة القائم منها حتى يتم توزيعها.
- ٢ - إنشاء مركز معلومات لقطاع البناء والتشييد بهدف إيجاد قاعدة بيانات إحصائية عن الإسكان تحدث بصورة منتظمة.

٢ - دراسة جدوى التوسع فى تملك غير السعوديين للعقارات فى المملكة.

سادساً - سياسات وأهداف قطاع الإسكان كما أوضحتها خطة التنمية السادسة من عام ١٤١٥هـ حتى عام ١٤٢٠هـ فى على النحو التالى (وزارة الاقتصاد والتخطيط، ١٤١٥ - ١٤٢٠هـ، ص ٤٤١):

السياسات:

وتشمل سياسات الإسكان فى خطة التنمية السادسة ما يلى:

- ١ - دراسة الأسلوب التنظيمى الملائم للتوسع فى مصادر التمويل الخاص لتنمية الإسكان حتى يمكن تشييط جانب العرض فى سوق الإسكان.
- ٢ - مراجعة نظام الإقراض فى صندوق التنمية العقارى والتوسع فى نقل ملكية الوحدات السكنية التى يمولها الصندوق بين المواطنين.
- ٣ - قصر أدوات وحوافز سياسة الإسكان بقدر الإمكان على مراكز النمو الإقليمية والمحلية حتى يمكن تخفيف الضغط على السوق العقارى فى المراكز الحضرية الرئيسية.
- ٤ - تنظيم جانب العرض من الأراضى السكنية من خلال اتباع منهج المخططات السكنية وتوفير التجهيزات والخدمات العامة، ووضع الضوابط اللازمة لتوزيع وتطوير منح الأراضى السكنية.
- ٥ - مراجعة نظام البناء والمواصفات الفنية الوطنية حتى يمكن تحسين نوعية الإسكان ومستويات التصميم.
- ٦ - تكامل وتناسق أهداف وسياسات الإسكان الوطنية مع أهداف وسياسات الإسكان لدول مجلس التعاون.

الأهداف:

- ١ - تشجيع القطاع الخاص وتنظيم أساليب إسهاماته فى تنمية قطاع الإسكان، بما يحقق توفير الأعداد الكافية من المساكن الصحية والمناسبة لجميع المواطنين.
- ٢ - المحافظة على تكاليف الإسكان عند مستويات معقولة، وزيادة معدل تملك الأسر السعودية لمساكنهم خاصة ذوى الدخل المتوسط.
- ٣ - توفير التجهيزات الأساسية والخدمات الضرورية لمراكز النمو والمخططات السكنية

بما يسهم في زيادة العرض من الأراضي السكنية والعمل على تحسين كفاءة إدارة الأراضي في المناطق الحضرية.

٤ - استخدام سياسات قطاع الإسكان وبرامجه على أنها حوافز وأدوات لتحقيق أهداف التنمية الشاملة.

سابعاً- سياسات وأهداف قطاع الإسكان كما أوضحتها خطة التنمية السابعة من عام ١٤٢٠هـ حتى عام ١٤٢٥هـ هي على النحو التالي (وزارة الاقتصاد والتخطيط، ١٤٢٠-١٤٢٥هـ، ص ٣٩٨):

السياسات:

- ١ - تطوير قاعدة المعلومات والبيانات الإحصائية لقطاع الإسكان.
- ٢ - زيادة دور القطاع الخاص في التمويل من خلال تشجيع البنوك والمؤسسات المالية لتمويل القروض العقارية.
- ٣ - مراجعة أنظمة البناء والمواصفات الوطنية لتحسين نوعية المساكن وتخفيض التكاليف.
- ٤ - زيادة العرض من الأراضي السكنية وتوفير التجهيزات والخدمات العامة لها ووضع الضوابط اللازمة لمنح الأراضي السكنية.

الأهداف:

- ١ - إعداد إستراتيجية بعيدة المدى لقطاع الإسكان.
- ٢ - توفير الأراضي السكنية وتطويرها في المواقع المناسبة.
- ٣ - زيادة أعداد المواطنين الذين يمتلكون منازل خاصة.
- ٤ - ترشيد تكاليف الإسكان من حيث التخطيط والبناء والتشييد والصيانة.
- تطوير أساليب إسهام القطاع الخاص في تنمية قطاع الإسكان.

ثامناً - سياسات وأهداف قطاع الإسكان كما أوضحتها خطة التنمية الثامنة من عام ١٤٢٥هـ حتى عام ١٤٣٠هـ هي على النحو التالي (وزارة الاقتصاد والتخطيط، ١٤٢٥-١٤٣٠هـ، ص ٣٩٨):

السياسات:

وتتمثل السياسات في التالي:

- ١ - توفير الإسكان للفئات المحتاجة من ذوي الدخل المنخفض والمحدود.
- ٢ - تنويع أساليب التمويل والدعم والمساندة الحكومية وغير الحكومية وتفعيل إسهام القطاع الخاص في تنمية قطاع الإسكان.
- ٣ - تخفيض تكاليف البناء.
- ٤ - تغطية برامج الإسكان لجميع مناطق المملكة مع التركيز على المدن الصغيرة والمتوسطة خاصة المجاورة للمدن الكبيرة.
- ٥ - تحسين إدارة الأراضي السكنية وتنظيم جانب العرض منها وتوفير التجهيزات والخدمات العامة لها مع إحكام ضوابط توزيع منح الأراضي.
- ٦ - تعزيز دور القطاع الخاص من خلال إسهام البنوك ومؤسسات وهيئات التمويل العقاري والسعي لاستصدار الأنظمة والتشريعات المنظمة لها.
- ٧ - مراجعة أنظمة البناء والمواصفات لتساعد على تخفيض التكلفة وزيادة المعروض من الأراضي والمساكن.
- ٨ - التوسع في مشاريع الإسكان الخيرية وتقديم الدعم والمساندة لها.

الأهداف:

- ١ - توفير مسكن لكل أسرة لا يتوافر لها سكن.
 - ٢ - زيادة ملكية المواطنين للمساكن.
- كذلك انطلاقاً من أهمية المسكن في حياة الإنسان بذلت حكومة المملكة العربية السعودية جهوداً كبيرة في مجال تنمية وتطوير قطاع الإسكان بما يحقق الرفاهية والاستقرار للمواطن. ولهذا تم سنُّ بعض الأنظمة مثل: أنظمة البلديات والأمانات، وأنظمة البناء، وأنظمة تخطيط الأراضي وغيرها من الأنظمة الداعمة لقطاع الإسكان.

من خلال استعراض الأهداف والسياسات في الخطط الخمسية السابقة نلاحظ التطور الذي مر به هذا القطاع، كما نلاحظ العقبات والصعوبات التي واجهت هذا القطاع، إذ إن السياسات والخطط في السنوات الأولى لخطط التنمية وبالتحديد عند نهاية الخطة الخمسية الرابعة استطاعت أن تحقق فائضاً من الوحدات السكنية في تلك الفترة، وأولت الخطط الخمسية المتعاقبة قطاع الإسكان عناية خاصة كما هو موضح أعلاها من خلال السياسات الإسكانية والأهداف الموضوعية، ففي الخطة الخمسية الأولى (١٣٩٠ - ١٣٩٥ هـ) تم التوسع في إصدار التنظيمات الإدارية التي تحتاجها عمليات التنمية، ومنها الارتقاء بمستوى الإسكان وخاصة إسكان ذوي الدخل المنخفض، وعمل حصر للمساكن في المملكة. وفي خطة التنمية الثانية (١٣٩٥ - ١٤٠٠ هـ) تم التركيز على توفير السكن المريح الذي تتوافر فيه الشروط الصحية ومقومات السلامة مع تقديم الإعانات المالية في بناء المساكن، وتلا ذلك خطة التنمية الثالثة (١٤٠٠ - ١٤٠٥ هـ) التي ركزت على تطوير الصحة والرفاهية للمواطن من خلال توفير التجهيزات الأساسية والخدمات البلدية والإسكان، وكذلك إقامة المشروعات الإسكانية التي تتلاءم مع شرائح المجتمع ذوي الدخل المنخفض. أما في الخطة الخمسية الرابعة (١٤٠٥ - ١٤١٠ هـ) فلقد لوحظ تطور واضح في عدد المساكن، حتى ظهر في بعض المدن فائض في عرض المساكن. لكن ذلك لم يستمر طويلاً مع زيادة الطلب على المساكن والنمو السكاني السريع وزيادة الهجرة من القرى إلى المدن الرئيسية وتحسن مستوى الدخل للمواطن السعودي، وغيرها من العوامل الأخرى التي أسهمت بشكل كبير في زيادة الطلب على المساكن مع قلة في المعروض، نظراً لمحدودية إمكانات الجهات المعنية التمويلية والتخطيطية للتعامل مع هذا القطاع بشكل تستطيع فيه زيادة المعروض من الوحدات السكنية في السوق العقاري وبأسعار مناسبة، وكذلك محدودية مشاركة القطاع الخاص في هذا القطاع.

وعلى وجه التحديد في الخطة الخمسية الأولى (١٣٩٠ - ١٣٩٥ هـ) نجد من أهم السياسات الخاصة بالإسكان هو التوسع في إصدار التنظيمات الإدارية التي تحتاجها عمليات التنمية، ومنها الارتقاء بمستوى الإسكان خاصة ذوي الدخل المنخفض، وعمل حصر للمساكن في المملكة. ولقد تميزت المرحلة الأخيرة من الخطة الخمسية الأولى بزيادة النمو العمراني ونقص الأيدي العاملة والحاجة إلى وحدات سكنية جديدة واستبدال بعض المباني القديمة، وارتفاع أسعار الأراضي وتزايدت المضاربة

عليها، وبدأ تطوير مناطق سكنية بعيدة عن حدود العمران ولا تصلها شبكات المرافق والخدمات (وزارة الاقتصاد والتخطيط، ١٣٩٠-١٣٩٥هـ، ص ٧٣٠).

أما في الخطة الخمسية الثانية (١٣٩٥ - ١٤٠٠ هـ) نجد أن من أهم السياسات والبرامج هو إنشاء صندوق التنمية العقاري لتقديم قروض إلى الأفراد والشركات وتوفير قطع الأراضي المزودة بالخدمات، وإنشاء المساكن الدائمة عن طريق المؤسسات الحكومية وشبه الحكومية. لذلك فقد حدث تقدم كبير في قطاع الإسكان حتى عام ١٤٠٠ هـ تمثل في زيادة عدد وحدات المباني الحديثة وفي تحسين نوعية المسكن، وتناقص العجز الكبير في المساكن الذي كان قائماً في منتصف السبعينيات.

ولقد أكدت خطة التنمية الثالثة (١٤٠٠ - ١٤٠٥ هـ) على أهمية حصول المواطن السعودي على المساكن بتكلفة معقولة عن طريق توفير القروض منخفضة التكلفة. وقد اتبعت عدة سياسات لتحقيق ذلك منها: توفير المرافق البلدية بشكل فعال للمواطنين مع إعطاء أولوية لمياه الشرب، وتصريف الأمطار، وإنشاء الطرق، وإزالة المعوقات أمام إسكان ذوي الدخل المحدود (وزارة الاقتصاد والتخطيط، ١٤٠٠-١٤٠٥هـ، ص ٣٥٨).

وخلال سنوات الخطة الخمسية الثالثة (١٤٠٠ - ١٤٠٥ هـ) زاد معدل بناء المساكن بشكل فاق كل التوقعات إذ أصبح عرض المساكن في المدن أكثر من الطلب، وقد حدثت زيادة مشابهة في المناطق الريفية. ومن أهم خصائص الإسكان في هذه الفترة اختفاء المساكن المؤقتة (الخيام والأكواخ أو الصناديق) وانتشار المباني الخرسانية الحديثة، وتنوع الجهات والأساليب التي شاركت في توفير المسكن (العنقري ، ١٩٩٢ م ، ص ١٢٨).

واستمر الدعم الحكومي لقطاع الإسكان خلال سنوات الخطة الخمسية الرابعة (١٤٠٥ - ١٤١٠ هـ) وبشكل خاص عن طريق القطاع الخاص، فقد هدفت هذه الخطة إلى توفير الأعداد الكافية من المساكن الصحية المناسبة لجميع المواطنين السعوديين، وتعزيز ملكية المساكن، والاهتمام برفع مستويات المساكن في المناطق الريفية. ومن أهم السياسات التي اتبعت خلال الخطة الرابعة لتحقيق هذه الأهداف هي الاستمرار في تسهيل الحصول على القروض لبناء المساكن وتوزيع الأراضي السكنية المخططة والمزودة بالمرافق الأساسية (وزارة الاقتصاد والتخطيط، ١٤٠٥-١٤١٠ هـ ، ص ٤٣٤).

جدول (٢-١): إجمالي الوحدات السكنية المتوافرة بنهاية خطة التنمية الرابعة ومقارنتها بالأهداف المحددة لخطة التنمية الخامسة

الجهة	الوحدات السكنية المتوافرة بنهاية خطة التنمية الرابعة	الأهداف المحددة لخطة التنمية الخامسة	الوحدات السكنية المتوقعة توافرها بنهاية خطة التنمية الخامسة
الإسكان العام: - مساكن وكالة الوزارة لشئون الإسكان	٢٠٠٢٦	٥٦٧٦	٢٥٧٠٢
الإسكان الخاص: - المساكن الممولة بقروض من صندوق التنمية العقاري السعودي - المساكن الممولة من القطاع الخاص كلية - المساكن الشاغرة حالياً	--- ---- ٢٥٨٧٦٥	٧٨٧٩٢ ٣٦٧٤١ ---	٧٨٧٩٢ ٣٦٧٤١ ٢٥٨٧٦٥
المجموع			٤٠٠٠٠٠

المصدر: وزارة الاقتصاد والتخطيط ، خطة التنمية الخامسة لعام (١٤١٠هـ - ١٤١٥هـ)، ص: ٤٤٠

لقد عكست الخطة الخمسية الخامسة (١٤١٠ - ١٤١٥هـ) التطور الذي حدث في قطاع الإسكان خلال سنوات الخطط الخمسية الأربع السابقة، والتي اتصفت بشكل أساسي بتكثيف برامج إنشاء المساكن، مما أدى إلى زيادة في عدد الوحدات المعروضة عن الطلب عليها، وهذا أدى إلى زيادة المساكن الشاغرة في تلك الفترة كما أوضحها الجدول رقم (٢-١) أعلاه، الذي يوضح إجمالي الوحدات السكنية المتوافرة بنهاية خطة التنمية الرابعة ومقارنتها بالأهداف المحددة لخطة التنمية الخامسة. هذا بدوره أدى إلى تأكيد الخطة الخمسية الخامسة على الحد من تشييد المساكن من قبل الجهات الحكومية لمسئوبيها واقتصاره على الاحتياجات الضرورية، وتحسين أوضاع الإسكان لذوي الدخل المحدود، وتطوير نظام قروض صندوق التنمية العقاري إذ يشمل شراء الشقق وترميم المساكن القائمة وتحسينها. ومن أبرز السياسات الجديدة في قطاع الإسكان تعزيز دور القطاع الخاص في تمويل وصيانة وترميم المساكن (وزارة الاقتصاد والتخطيط، ١٤١٠-١٤١٥هـ، ص ٤٢٨).

أما خطة التنمية السادسة (١٤١٥ - ١٤٢٠ هـ) فقد اهتمت بتشجيع القطاع الخاص في تمويل وخفض تكاليف الإسكان، بالإضافة إلى توفير التجهيزات الأساسية والمرافق الضرورية في مراكز النمو والمخططات السكنية (وزارة الاقتصاد والتخطيط، ١٤١٥ - ١٤٢٠ هـ، ص ٤٤١).

وفي الخطة الخمسية السابعة (١٤٢٠ - ١٤٢٥ هـ) تم التركيز على أهمية إعداد خطة بعيدة المدى لقطاع الإسكان، وتوفير الأراضي السكنية وتطويرها في الأماكن المناسبة، بالإضافة إلى تطوير أساليب إسهام القطاع الخاص في تنمية قطاع الإسكان.

وأدت خطة التنمية الثامنة (١٤٢٥ - ١٤٣٠ هـ) مكملتها للخطة السابقة من حيث تعزيز دور القطاع الخاص وزيادة مشاركة البنوك ومؤسسات وهيئات التمويل العقاري، كما أكدت على أهمية استصدار الأنظمة والتشريعات المنظمة لها. وتحسين إدارة الأراضي السكنية وتنظيم جانب العرض منها وتوفير التجهيزات والخدمات العامة لها، والتوسع في مشاريع الإسكان الخيرية لذوى الدخل المنخفض.

ورغم هذه السياسات والخطط والجهود إلا أن (السعيد، وبن سعيدان، ٢٠٠٧م، ص ٤) أوضحوا أن المملكة مقبلة على أزمة إسكان ثانية وهي ليست الأولى، إذ إن أزمة الإسكان الأولى بدأت في العام ١٣٩٠ هـ مع بداية الخطط الخمسية الشاملة في المملكة، ولقد عملت هذه الخطط على مواجهة هذه الأزمة، وقامت جميع القطاعات المعنية في الدولة بوضع السياسات والخطط وسن التشريعات والتنظيمات والدعم من خلال إنشاء جهات تمويلية لتمويل هذا القطاع وتنفيذ بعض المشاريع مما نتج عنه توفير أكثر من (٢ ملايين) وحدة سكنية لجميع فئات المجتمع. ولقد أكدت هذا التوجه والاهتمام الخطة الخمسية الثامنة التي كان شعارها «مسكن لكل مواطن» مما يؤكد استمرار هذا النهج والاهتمام بهذا القطاع. ولكي تتجعد الدولة في التعامل بشكل جيد مع هذه الأزمة يتطلب توحيداً لجهود القطاع العام، وتطويراً للعلاقة بين القطاعين العام الخاص لكي تصبح علاقة شراكة وضمان، وتوفيراً للبيئة التشريعية والتنظيمية لزيادة مشاركة القطاع الخاص في الاستثمار في هذا القطاع.

رابعاً - الجهات المعنية بتوفير الإسكان ودورها:

تتعدد الجهات والهيئات المشرفة على قطاع الإسكان في الدول المختلفة، إذ يوجد وزارات معنية بهذا القطاع كما يوجد هيئات تابعة مسئولة عن مهمة توفير المساكن خاصة

لذوى الدخل المحدود والطبقات الفقيرة. كما يوجد مؤسسات تمويلية متخصصة فى تقديم الائتمان السكنى الذى لعب دوراً بارزاً فى معالجة مشكلة الإسكان.

ولا تتفرد جهة حكومية واحدة بالمسئولية الكلية عن قطاع الإسكان فى المملكة العربية السعودية. فقد تولى القطاع الخاص فى المقام الأول مهمة توفير المساكن، وقد مكنته المساعدات المالية والتجهيزات الأساسية التى توافرها له الجهات الحكومية من القيام بذلك. ومع ذلك كانت هناك أيضاً أوجه نشاط كبيرة لتشييد المساكن قام بها القطاع الحكومى تتمثل فى مشروعات الإسكان العام للمواطنين، ومشروعات إسكان منسوبة بعض الجهات الحكومية بما فى ذلك طلاب وطالبات بعض المؤسسات والأجهزة التعليمية، هذا فضلاً عن سياسات منح الأراضى وغيرها من السياسات الداعمة لتوفير الإسكان للمواطنين، ويمكن توضيح الجهات المعنية بالإسكان ودور كل منها بالتفصيل كما يلى:

أولاً - سياسة منح الأراضى:

تعتبر سياسات منح الأراضى إحدى السياسات الرئيسية التى أسهمت فى توفير السكن للجميع. وبموجب هذه السياسة يحق لكل مواطن الحصول مجاناً على قطعة أرض سكنية فى المدينة التى يعمل بها ضمن مخططات منح الأراضى التى تعدها البلديات التابعة لوزارة الشؤون البلدية والقروية، لذا فقد تم تخصيص مساحات كبيرة من الأراضى الحكومية التى تقع ضمن حدود البلديات لغرض إقامة مساكن عليها ولا تقل مساحة قطع الأراضى التى تمنحها الدولة عن (٢٤٠٠م^٢) ويتم تخطيط هذه الأراضى تبعاً للبيئات المحيطة بها ضمن حدود البلديات مع توفير أغلب الخدمات والمرافق الرئيسية.

ثانياً - صناديق الإقراض:

لم تقتصر جهود الدولة فى إيجاد السكن الملائم للمواطنين على منحهم الأراضى السكنية مجاناً، بل عمدت إلى إيجاد مصادر التمويل الميسرة طويلة الأجل بدون فوائد فأنشأت صناديق الإقراض لهذا الغرض وهى على النحو التالى:

١ - صندوق التنمية العقارى:

صدر عام ١٣٩٤هـ مرسوم ملكى بإنشاء صندوق التنمية العقارى برأس مال قدره (٢٥٠) مليون ريال سعودى وأخذ رأس مال الصندوق يزداد ويتضاعف حتى بلغ رأس

المال المصرح به في العام ١٤١٠هـ (٧٣٧٦٩) مليون ريال. والهدف الرئيسى لهذا الصندوق هو تشجيع القطاع الخاص لبناء المساكن من خلال منح المواطنين السعوديين قروضاً طويلة الأجل بدون أى فوائد تمكنهم من بناء مساكن صحية حديثة، بالإضافة إلى منح القروض الاستثمارية التى تساعد فى توافر العديد من المجمعات السكنية والمباني الإدارية والأسواق التجارية، وتقسم القروض إلى قروض المساكن الخاصة، وقروض الاستثمار. إن إجمالى ما موله صندوق التنمية العقارى خلال آخر خطة تم تنفيذها الخطة الخمسية السابعة (١٤٢٠ - ١٤٢٥ هـ) قرابة (٦٠) ألف وحدة سكنية (الخطة الخمسية الثامنة، ١٤٢٥ - ١٤٣٠ هـ، ص ٢٨٢).

أ - قروض المساكن الخاصة:

تمنح هذه القروض لكل مواطن سعودي يبلغ من العمر (٢١) عاماً، ويستثنى من ذلك الأيتام الذين تقل أعمارهم عن (١٨) عاماً، والمتزوجون الذين لا تقل أعمارهم عن (١٨) عاماً، وكذلك الأرامل والمطلقات والنساء اللواتى يلفن سن الأربعين ولم يتزوجن. وهى قروض ميسرة طويلة الأجل تمنح لتمويل بناء المساكن الخاصة، ويحد أقصى مقداره (٣٠٠٠٠٠) ريال تسدد على مدى (٢٥) عاماً، ويمنح المقرض خصماً مقداره (٢٠٪) من قيمة كل قسط إذا قام بسداد القسط خلال (٦٠) يوماً من تاريخ استحقاقه، كما يعطى المقرض الذى يسدد كامل مبلغ القرض دفعة واحدة خصماً مقداره (٣٠٪) من قيمة القرض. وتشمل شروط منح القرض عدم امتلاك مقدم الطلب لمسكن وضرورة امتلاكه قطعة أرض مناسبة يمكن البناء عليها.

ب - قروض الاستثمار:

تقدم هذه القروض لرجال الأعمال والشركات والمؤسسات والمستثمرين السعوديين. وهى قروض متوسطة الأجل تمنح لتمويل بناء المجمعات السكنية والمكتبية والإدارية والمعارض التجارية، ويحد أقصى مقداره (١٠) ملايين ريال ويتم سداد القرض خلال عشر سنوات.

٢ - بنك التسليف السعودى:

فى عام ١٣٩١هـ صدر مرسوم ملكى بتأسيس بنك التسليف السعودى، ويهدف هذا البنك إلى منح قروض بدون فائدة للمواطنين السعوديين ذوى الإمكانيات المحدودة لمساعدتهم على تجاوز صعوباتهم المالية. ومن أهم مجالات الإقراض التى يسهم بها

البنك قروض ترميم المنازل التي يقدمها البنك للمواطنين الذين يرغبون في ترميم منازلهم، أو إجراء بعض الإضافات أو التعديلات الضرورية فيها بقصد تحسينها، وذلك وفقاً لشروط معينة من ضمنها، أن يكون طالب القرض مالكا وساكناً في المنزل المراد ترميمه. والبنك (٢٤) فرعاً في مختلف مدن المملكة لتسهيل تقديم القروض لعدد أكبر من السكان. وقد أسهم البنك منذ إنشائه في تقديم العديد من القروض.

٣ - صندوق معاشات التقاعد:

لقد وجهت المؤسسة العامة للتقاعد جزءاً من استثماراتها في قطاع الإسكان، فقد أسست مجمعات سكنية ومكتبياً في الحي الدبلوماسي يستوعب حوالي (٤٠٠٠) شخص، كما قامت بتشييد وبناء أبراج مكتبية بمساحات مختلفة في مدينة الرياض، كما تبنت المؤسسة حالياً تشييد أكبر مركزين متخصصين وهما مركز الملك عبدالله المالي، ومقر للشركات الراحبة في مجال تقنية المعلومات والاتصالات، ويحتوي على عدد كبير من الوحدات السكنية.

كما بدأ العمل في تشييد أبراج سكن الحجاج في مشعر منى، ويجري حالياً دراسة استثمار مركز تجاري سكني في محافظة جدة. ولقد بدأ حديثاً التمويل العقاري بعد موافقة مجلس إدارة المؤسسة على إطلاق برنامج تمويل شراء المساكن وتقسيمه على فترات ميسرة تصل إلى (٢٥) سنة مع فترة سماح للسداد ومن المتوقع أن يبلغ حجمه السنوي حوالي (٢٠٠٠) مليون ريال وسوف يستفيد من ذلك التمويل حوالي (٤٠٠٠) مواطن سنوياً في جميع مناطق المملكة. ولقد تم الانتهاء من دراسة جميع الجوانب القانونية لهذا البرنامج ويجري حالياً التفاوض مع البنوك حول إدارته. (المؤسسة العامة للتقاعد، ٢٠٠٧م، ص ٥)

٤ - البنوك المحلية:

لقد بدأت بعض البنوك المحلية بتطوير برامج لتمويل الإسكان لإقراض المواطنين قروضاً لتوفير الإسكان، من خلال التمويل لشراء منزل قائم أو تحت الإنشاء، أو التمويل لشراء أرض ومن ثم الحصول على قرض لبناء هذه الأرض ضمن ضوابط وشروط محددة مسبقاً (SABB, 2007). وحسب التقديرات الرسمية، فإن إجمالي عدد عقود التمويل العقارية الممنوحة من البنوك السعودية تشير إلى أقل من (٢٢,٨٠٠) عقد تمويل سكني أي ما يعادل (١٣,٧) بليون ريال حسبما تشير إحصاءات مؤسسة النقد للعام ٢٠٠٥م. وتطرح البنوك السعودية برامج التمويل العقاري بصيغتي (المرابحة،

والإجارة) وتركزت مبيعات البنوك السعودية لمنتجاتها في المدن الرئيسية الكبرى (الرياض، وجدة، والدمام) وذلك لسهولة إجراءات الإفراغ لدى كتابات العدل. ومن أهم الأسباب التي تعيق البنوك من رفع حصتها في سوق التمويل الإسكاني للأفراد هو غياب التنفيذ والتطبيق للإجراءات في الدوائر الحكومية المختصة، وتأخر إقرار آليات الرهن العقاري، والشروط المعقدة التي تتبعها البنوك فيما يخص مواصفات كل من العقار والعمل، وأخيراً عدم وجود وحدات سكنية مناسبة لدخل الأفراد (عبدالله الهويش، ٢٠٠٧ م).

ثالثاً - مشاريع الإسكان:

وفي مسعى الدولة إلى توفير السكن المناسب لكل مواطن قامت العديد من الجهات الحكومية بتنفيذ مشاريع إسكان ضخمة خاصة بها. كما ساندت الدولة جهود القطاع الخاص في إنشاء المساكن، بفرض زيادة المعروض من الوحدات السكنية، وتلبية الطلب المتزايد عليها، ومن أهم هذه الجهات:

١ - وزارة الأشغال العامة والإسكان (سابقاً):

قامت الوزارة بتنفيذ (١٢) مشروعاً إسكانياً في (٩) من مدن المملكة. وتتكون هذه المشاريع من شقق سكنية ضمن بنايات متعددة الطوابق ودور سكنية مستقلة (فلل)، مجهزة بجميع المرافق والخدمات اللازمة مثل: شبكات المياه، والصرف الصحي، والكهرباء، والحدائق وملاعب الأطفال، وشبكات الطرق وغيرها. ويبلغ عدد الوحدات السكنية في هذه المشاريع (٦٨٦,١٤) شقة، و (١١,٠٠٠) فيلا، وتضمنت هذه المشاريع (٣,٧٣٩) أرضاً مطورة ومجهزة بجميع المرافق والخدمات (وزارة الأشغال العامة والإسكان (سابقاً)، ١٤١٩ هـ، ص ٣٤٩).

٢ - الجهات الحكومية الأخرى:

نفذت بعض الوزارات والمصالح الحكومية مشاريع متكاملة لإسكان منسوبها، ومن تلك الجهات: وزارة الدفاع والطيران، الحرس الوطني، وزارة الداخلية، الهيئة الملكية للجبيل وينبع، وزارة الخارجية، وزارة الصحة، بعض الجامعات وغيرها. وتنتشر هذه المشاريع في مدن المملكة المختلفة، ويقدر عدد الوحدات السكنية التي قامت الجهات الحكومية بإنشائها حتى نهاية عام ١٤١٠ هـ حوالى (٢٢١٦٠٠) وحدة سكنية مجهزة بجميع الخدمات والمرافق (وزارة الأشغال العامة والإسكان (سابقاً)، ١٤١٩ هـ، ص ٣٥٠).

٣ - المؤسسات وشركات القطاع الخاص:

نفذت بعض المؤسسات وشركات القطاع الخاص مشاريع سكنية لإسكان العمالة الخاصة بها، وللإسكان الذى تموله مؤسسات وشركات القطاع الخاص خصائص من أهمها وجوده عادة فى العمل وخارج النطاق العمرانى للمدن، كما أنه يتميز بسرعة إنجازها وانخفاض كلفة إنشائه مع استيفائه لمتطلبات الحد الأدنى من احتياجات ساكنيه المؤقتة. ويقدر عدد الوحدات السكنية التى قامت بتشبيدها مؤسسات وشركات القطاع الخاص لمنسوبيها بحوالى (٥١,٠٠٠) وحدة سكنية. وقد تضاعفت فى الآونة الأخيرة الحاجة إلى هذا النوع من المساكن داخل المدن (وزارة الأشغال العامة والإسكان (سابقاً)، ١٤١٩هـ، ص ٣٦٥).

٤ - الإسكان الممول ذاتياً:

نفذ الكثير من المواطنين وحدات سكنية خاصة بهم ممولة تمويلًا ذاتيًا، ويقدر عدد الوحدات السكنية التى قام المواطنون بتشبيدها حتى نهاية عام ١٤١٠هـ بحوالى (٢٧٤,١٥٤) وحدة سكنية (وزارة الأشغال العامة والإسكان، ١٤١٩هـ، ص ٣٥١). وحسب تقديرات الخطة الخمسية السابعة (١٤٢٠ - ١٤٢٥هـ) تم تنفيذ نحو (٢٠٠) ألف وحدة سكنية، مَوْلَ وَنَفَّذَ القطاع الخاص منها نحو (٢٤٠) ألف وحدة (الخطة الخمسية الثامنة، ١٤٢٥ - ١٤٣٠هـ، ص ٣٨٢).

رابعاً - الإسكان الشعبى:

نفذت الكثير من الجمعيات والمؤسسات الخيرية الخاصة مثل: مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموى، ومشروع الأمير سلمان للإسكان الخيرى، ومشروع الأمير فواز للسكن التعاونى بجدة..... وغيرها من الجمعيات والمؤسسات الخيرية عدة مشاريع إسكانية خيرية متكاملة بجميع خدماتها لإسكان الأسر ذات الدخل المنخفض، وتتوزع هذه الوحدات السكنية فى العديد من المدن والقرى فى المملكة. وتعرف هذه المشاريع الإسكانية التنموية بأنها عملية تطوير شاملة تهدف إلى تقديم العون لفئة محتاجة، من خلال تشييد مساكن ملائمة لها أو تسهيل حصولها عليها وتزويدها بالتأهيل وغيرها من متطلبات تمكينها من النهوض بنمط حياتها ومستوى معيشتها، اقتصادياً، واجتماعياً، وصحياً، وتعليمياً. وتتعلق فكرة الإسكان التنموى أو الشعبى من أن توفير المسكن اللائم يلبي حاجة أساسية لدى فئات من المجتمع، عاجزة عن بلوغها بإمكاناتها الذاتية (مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموى، ١٤٢٥هـ، ص ٢٠).

وحيث إنه فى الوقت الحاضر لا يوجد جهة محددة منوط بها مسئولية التنسيق والإشراف العام على قطاع الإسكان بشكل متكامل بل توجد عدة جهات عامة وخاصة تنشط فى مجالات معينة فى هذا القطاع. وتتعدد المجالات التى يشملها القطاع، منها تشييد المساكن، واعتماد المخططات وإصدار التصاريح، ومد شبكات التجهيزات الأساسية للأحياء السكنية، إضافة إلى صناعة مواد البناء والأثاث وتجارتها.

فقد تولت وزارة الأشغال العامة والإسكان مسئولية تنفيذ الإسكان العام والعاجل خلال الخطط الماضية حتى صدر الأمر الملكى رقم (٢/أ) وتاريخ ١٤٢٤/٢/٢٨هـ بإلغاء الوزارة. ثم بعد ذلك صدر قرار مجلس الوزراء رقم (١٢٣) وتاريخ ١٤٢٤/٥/١٤هـ بإيكال مهمة وضع إستراتيجية الإسكان وخططه إلى وزارة الاقتصاد والتخطيط، والإسكان الشعبى إلى وزارة الشؤون الاجتماعية، مع استمرار صندوق التنمية العقارى فى تقديم قروض الإسكان. هذا مع ما تقوم به الدولة من خدمات مباشرة أو غير مباشرة لهذا القطاع من أهمها التخطيط للأراضى الحضرية، وتمديد شبكات المرافق والخدمات، وتوزيع الأراضى، وغيرها من الخدمات الأخرى.

وقد بلغ عدد المساكن التى تم إنجازها ويجرى تنفيذها خلال خطة التنمية السابعة (١٤٢٠ هـ - ١٤٢٥ هـ) نحو (٣٠٠) ألف وحدة سكنية، مَوَّل ونفذ القطاع الخاص منها (٢٤٠) ألف وحدة سكنية، فى حين مَوَّل صندوق التنمية العقارى الباقي وقدره (٦٠) ألف وحدة سكنية. ولقد مول القطاع الخاص (٧٥٪) من إجمالى عدد المساكن فى المملكة البالغة نحو (٢,٩٩) مليون مسكن، فى حين تولى صندوق التنمية العقارى تمويل (٦١٠) مساكن، بالإضافة إلى (٢٤,٥) ألف وحدة وفرتها الدولة فى إطار برنامج الإسكان العام العاجل، ومنحت الدولة (١,٥) مليون قطعة أرض سكنية للمواطنين. كما وفرت بعض الجهات الحكومية الأخرى (٢٥٠) ألف وحدة سكنية لإسكان موظفيها. (الخطة الخمسية الثامنة، ١٤٢٥ - ١٤٣٠هـ، ص ٣٨٢).

خامساً - تعريف المسكن وأنماط الإسكان:

تختلف الاتجاهات فى تعريف المسكن، فهناك اتجاه يعرف المسكن على أنه سلعة ذات قيمة تتغير قيمتها بمرور الزمن من سلعة ذات قيمة للاستعمال إلى سلعة ذات قيمة للتداول فى سوق الإسكان، والبعض يعرف المسكن على أنه منتج يستخدم من قبل الطبقات المحدودة الدخل، وتداوله فى سوق الإسكان يحتاج إلى فترة زمنية تراوح بين (١٥ - ٢٠) سنة، وبالتالي ليس له تأثير فعلى فى آليات سوق الإسكان، فى حين

يرى آخرون أكثر اعتدالاً أن المسكن هو أحد مكونات التنمية الاقتصادية، وأن المسكن هو عملية اقتصادية مطلقة، لأن جميع مكوناته تحتاج إلى موارد مادية لإقامته، وأن الوحدة السكنية أياً كان نوعها تؤثر وتتأثر بالحالة الاقتصادية في تلك البلاد (مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي، ١٤٢٤ هـ، ص ٥).

لذلك يصعب عند الحديث عن الإسكان وضع تعريف دقيق للوحدة السكنية وذلك لعدم تجانس الوحدات السكنية سواءً من حيث المساحة، وعدد الغرف، وعدد دورات المياه، ونوع البناء والتشطيب. كذلك تختلف الوحدات السكنية من حيث النوع إذ توجد الفيلا والشقة والمنزل الشعبي والمساكن المتنقلة وغيرها. كما أن الوحدات السكنية تختلف من حيث الملكية فهناك الإسكان المؤجر وهناك الإسكان المملوك. ولهذا وعلى الرغم من أن الإسكان يعد سلعة عادية تخضع لقوانين العرض والطلب إلا أن الإسكان يختلف عن الكثير من السلع من حيث صعوبة تقديم تحليل دقيق للعوامل المؤثرة في أنماط العرض والطلب منه لتباين المساكن. ولقد عرفت الوحدة السكنية على أنها عبارة عن قطعة من الأرض أقيم عليها عدد معين من الغرف لتصبح مبنى سكنياً بخصائص معينة تعكس نوعية هذا المبنى مثل: نوعية المطبخ والتكييف والتشطيب (مركز البحوث، جامعة الملك سعود، ١٤٢٠ هـ، ص ١٢).

كما عرف المسكن (سليمان، أحمد، ١٩٩٦م، ص ٩٨) على أنه مادة مخصصة للاستعمال أو التبادل، أو للاستعمال والتبادل معاً، وهو المحصلة النهائية للتنمية واستثمار رؤوس الأموال المختلفة في توجيه وتنظيم السلع المختلفة، الداخلة في آليات سوق الإسكان، سواءً عن طريق التشييد أو التوزيع أو إدارة تلك السوق، وهو مرتبط ارتباطاً وثيقاً مع إستراتيجية التنمية في البلاد. كما يعرف الإسكان على أنه البناء الذي يأوي إليه الإنسان، ويشتمل على كل الضروريات، والتسهيلات، والتجهيزات، والأدوات والأجهزة التي يحتاجها أو يرغبها الفرد، لضمان تحقيق الصحة الطبيعية والعقلية، والسعادة الاجتماعية له ولعائلته (سعيد، سلوى، ١٩٨٦م، ص ١٧). وقد تم تعريف المسكن من قبل وزارة الاقتصاد والتخطيط لأغراض حصر السكان والمساكن عام ١٤١٣ هـ بأنه مبنى أو جزء منه معد أصلاً للاستخدام السكني لأسرة واحدة، وله باب واحد مستقل سواءً كان وقت التعداد أو حالياً مشغولاً بأسرة، أو مشغولاً بعامل أو مستخدماً باعتباره مسكناً عاماً، أو تحت التشييد. وقد تقيم بالمسكن أسرة واحدة أو أكثر، وقد يوجد به منشأة أو أكثر (مصلحة الإحصاءات العامة، ١٤١٣ هـ، ص ١٠).

كما عرفت وزارة الإسكان البريطانية التابعة لمكتب رئاسة الوزراء البريطانية (وزارة الإسكان البريطانية، ٢٠٠٥م ص ٢) أن الهدف الرئيسي من الإسكان هو إعطاء الفرصة لكل فرد من أفراد المجتمع لامتلاك مسكن مناسب، وبالتالي دعم الوئام الاجتماعي، والألفة بين المجتمع، والاستقلال وتحقيق الذات. ويتم ذلك من خلال زيادة المعروض من المساكن في المناطق التي عليها طلب كبير من المساكن ومعالجة مشكلات الطلب على المساكن في الأماكن المزدحمة.

وبذلك يمكن أن يقصد بالسكن أنه أى وحدة سكنية مشغولة بأسرة أو مخططة لشغل أسرة سواء كانت وحدة سكنية منفصلة أم داخل مبنى مكوناً من عدة وحدات سكنية. ويمكن تصنيف المسكن كما صنفته الدراسة المسحية التي قامت بها مؤسسة الملك عبدالله لوالديه للإسكان التنموي على النحو التالي (مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي، ١٤٢٤ هـ، ص ٧):

أ - الفيلا وهي مساكن واسعة تتكون من دورين - في الغالب - مع ملاحق علوية أو أرضية، وتسكنها أسرة واحدة في الغالب.

ب - الشقة، وهي وحدة سكنية ضمن عمارة سكنية تتكون من دور، أو عدة أدوار، و كل دور مقسم إلى شقتين أو أكثر.

ج - دور ضمن عمارة سكنية (والدور يشمل جميع مساحة البناء دون تقسيمه إلى شقق).

د - شعبي (وهو المعروف محلياً بأنه بناء من الطوب، والطين أو الحجر، أو البلك، وسقفه من الخشب المغطى بالإسمنت أو المعادن، أو تم تحسينه حديثاً بالخرسانة المسلحة).

هـ - أخرى وهو المعروف بأى نوع من أنواع المأوى البسيط جداً مثل: أن يكون مبنى من صفيح أو غيره من المواد البسيطة الأولية، وهو ذو حالة سكنية رديئة.

سادساً - تحديات قطاع الإسكان في المملكة:

رغم الأهمية الكبيرة لقطاع الإسكان وعملية توفير المساكن للمواطنين إلا أن تحديات عدة تقف عائقاً أمام نمو هذا القطاع في الكثير من المجتمعات النامية وكذلك الحال في المملكة العربية السعودية، وترتبط بعض هذه العوامل بالأوضاع الاقتصادية والاجتماعية السائدة في المجتمع. ويعود البعض منها للسياسات والأنظمة والتشريعات المتعلقة بهذا القطاع. وتعتبر هذه المعوقات عامة في الكثير من المجتمعات

وهي ليست محصورة في مجتمع عن غيره. ولقد لخص (العنقري، ١٩٩٢ هـ، ص ١٢١) أهم هذه العوائق فيما يلي:

١ - زيادة الهجرة الريفية بمعدلات أكبر من قدرة المدن على استيعاب المهاجرين، وهذه الهجرة غالباً ما تشمل عائلات منخفضة الدخل لا تستطيع تحمل تكاليف السكن الباهظة في المدينة مما يجعلها تقبل العيش في أماكن لا يتوافر فيها الحد الأدنى من المعايير الصحية والإنسانية الأساسية في المسكن.

٢ - تعاني الكثير من الدول النامية مشكلات كثيرة إلى جانب مشكلة الإسكان، مثل: نقص الخدمات الصحية والتعليمية والبلدية، هذا بالإضافة إلى ضعف الإمكانيات المالية في الكثير من هذه الدول، على الرغم من أن هذا لا ينطبق بشكل كبير على حالة المملكة العربية السعودية، لذلك فإنه من الصعب على الكثير من هذه الدول تقديم المساعدات المطلوبة منها لحل مشكلة الإسكان الذي يتطلب استثمارات كبيرة تتميز بقلّة أو عدم مردودها الاقتصادي المباشر.

٣ - الإسكان ليس فقط بناء الوحدات السكنية، بل هو نظام متكامل يشمل تخطيطاً للأراضي بأنماط وأحجام مختلفة وتعييدها، وتوفير المرافق والخدمات لها، وهذه العناصر الأخرى التي يشملها نظام الإسكان تعتبر أكثر تكلفة من الإسكان وحده، وتتطلب استثمارات كبيرة قد لا تتوافر للكثير من الدول النامية، كما أن القطاع الخاص لا يستطيع تنفيذها كما هو الحال في أغلب الدول المتقدمة. لذلك تنتشر في الكثير من المدن في الدول النامية المناطق السكنية التي تفتقر للكثير من المرافق كالماء والكهرباء والهاتف، والخدمات الاجتماعية كالمدارس، والمراكز الصحية، والمستشفيات، والحدائق، وأماكن الترفيه وغيرها.

٤ - ارتفاع تكاليف المساكن على الأفراد، إذ إن دخول معظم الأسر في الدول النامية منخفضة بشكل عام، لذا فإن غالبية هذه الأسر لا تستطيع أن تقوم بشراء المساكن أو دفع إيجارات مرتفعة لها. ومما يزيد حدة مشكلة الإسكان، صعوبة الحصول على أرض سكنية مخدمة نتيجة اختلاف المعايير العقارية في هذه الدول عن الدول المتقدمة، إذ تنخفض الضرائب على الأراضي وبالتالي تزداد نسبة تملك الأراضي مما يؤدي إلى زيادة الطلب عليها وبالتالي ارتفاع أسعارها مما يجعلها فوق طاقة الكثير من السكان (بروان، لستر وجود جاكسون، ١٩٨٧م، ص ٩٣).

٥ - سرعة تدهور المباني، إذ تعاني الكثير من الدول النامية سرعة استهلاك وتدهور الوحدات السكنية، وخاصة فى مشاريع الإسكان الحكومى، ويرجع ذلك إلى عدة عوامل فنية واجتماعية واقتصادية.

٦ - عدم النظرة لقطاع الإسكان على أنه نظام متكامل يشتمل على تخطيط عمرانى شامل ومتوازن، وتوفير للأراضى الصالحة للبناء، وتوفير المرافق والخدمات الضرورية، وتوفير مواد البناء بأسعار مناسبة وجودة عالية، وتوفير التمويل اللازم لبناء المسكن.

ومن أكبر التحديات التى يعانىها قطاع الإسكان فى المملكة خاصة هى على النحو التالى:

١ - النمو السكانى السريع مما يتطلب توفير عدد كبير من الوحدات السكنية لتأمين المأوى لهذه الشريحة الشابة من المجتمع.

٢ - زيادة الهجرة الداخلية من الريف إلى المدن الرئيسية مما أدى إلى تفاقم الطلب على الوحدات السكنية فى المدن الرئيسية فى المملكة.

٣ - الهجرة الخارجية المتمثلة باستقدام أعداد كبيرة من العمالة الوافدة للعمل فى المشاريع التنموية الكبرى فى المملكة.

٤ - تأثر سوق الإسكان فى المملكة بالتضخم الكبير والمضاربة فى الأراضى من أجل الربح السريع مما أدى إلى ارتفاع أسعارها بشكل أصبح أكبر من قدرة الكثير من المواطنين لامتلاكها.

٥ - محدودية الأراضى الصالحة للسكن ضمن النطاق العمرانى للمدن والتى تتوافر فيها جميع المرافق والخدمات، وارتفاع كلفة الأراضى المخدومة منها.

٦ - معدل الإعالة الكبير يحد من مقدرة رب الأسرة على توفير لشراء المسكن.

٧ - يشهد الطلب المتزايد على المساكن تغيراً مما يعكس الواقع الجديد وزيادة الاهتمام بالشقق والبلوكسات والمساكن المنخفضة التكلفة، وعدم استجابة السوق لذلك.

٨ - محدودية مصادر التمويل المتمثلة فى صندوق التنمية العقارى بشكل أساسى الذى يعانى قلة فى موارده المالية وصعوبة فى تحصيله للقروض المقدمة للمواطنين، وبعض البنوك المحلية التى بدأت فى الفترة الأخيرة على وضع برامج تمويل

للمساكن بشروط وفوائد عالية، وكذلك صندوق معاشات التقاعد الذي بدأ حديثاً في برنامج لتمويل المساكن للمتقاعدين من الموظفين الحكوميين.

٩ - غياب الأنظمة والتشريعات التي تحكم سوق الإسكان خاصة وسوق العقار عامة. كما طرحت الخطتان الخمسيتان السادسة والسابعة أربع قضايا أساسية لقطاع الإسكان هي:

١ - مسألة الأراضي السكنية في المدن التي حددت الخطتان ندرة المعروض منها وبالتالي فأسعارها مرتفعة داخل النطاق العمراني.

٢ - قضية عدم توافر قاعدة معلومات تمكن صانعي السياسة الإسكانية من اتخاذ القرارات الإسكانية السليمة بناءً على تحليل المعلومات الإحصائية.

٣ - محدودية مصادر التمويل، وهذه المشكلة ليست مشكلة حديثة على الرغم من زيادة أهميتها في الفترة الأخيرة بسبب زيادة الطلب على المساكن ومحدودية قدرة صندوق التنمية العقاري على التمويل وعدم وجود نظام للتمويل من قبل البنوك التجارية لبناء المسكن.

٤ - أهمية دراسة قطاع الإسكان وأثره في القطاعات الاقتصادية الأخرى وبالتالي في النمو الاقتصادي في المملكة ككل (مركز البحوث، جامعة الملك سعود، ٢٠٠٢، ص ٥٩).

ولقد لخصت خطة التنمية الثامنة أهم التحديات التي تواجه قطاع الإسكان في الفترة القادمة على النحو التالي (الخطة الخمسية الثامنة، ١٤٢٥هـ، ص ٢٨٣- ٢٨٦):

- توفير المساكن لذوي الدخل المحدود، إذ يوجد شريحة كبيرة من المواطنين لا يمكنهم إكمالها من تأمين مساكن خاصة بهم، بدءاً من شراء الأرض وانتهاءً بتوفير المبالغ اللازمة لبناء المسكن. ومما يزيد الأمر صعوبة هو استمرار ارتفاع أسعار الأراضي وانخفاض مساحة السكنية منها المتاحة داخل النطاق العمراني. هذا بجانب قلة المعروض من المساكن الواقعة في متناول القدرات المالية للأفراد، وانخفاض في المساكن التي توافرها الجهات الحكومية، وعدم مواكبة التمويل المتاح للطلب على صندوق التنمية العقاري.

- محدودية دور صندوق التنمية العقاري، يظل صندوق التنمية العقاري الجهة الوحيدة في المملكة التي تمنح القروض العقارية بشروط ميسرة. إلا أنه من الملاحظ أن موارده عجزت في السنوات الأخيرة عن مواكبة الطلب المتزايد على القروض،

وأصبحت الفجوة بين الطلبات المقدمة ومعدل استجابة الصندوق لها تزداد اتساعاً، وتقدر طلبات التمويل التي تنتظر الاستجابة بنحو (٤٠٠) ألف طلب بنهاية خطة التنمية السابعة، مما يطيل مدة الانتظار للحصول على قروض جديدة. ويرجع ذلك إلى العقبات التي تواجه صندوق التنمية العقاري في تحصيل ديونه المستحقة بالإضافة إلى محدودية الوسائل البديلة أو المكملة لتمويل قطاع الإسكان بشكل عام، والإسكان لذوى الإمكانيات المحدودة بشكل خاص.

- عدم الانسجام بين التخطيط العمراني ومتطلبات الإسكان، إذ تعاني المدن الكبرى بالملكة ارتفاع كثافتها السكانية، مما يسهم في زيادة الطلب على المساكن وارتفاع أسعارها إلى مستوى يتجاوز القدرات المالية للعديد من شرائح المجتمع المختلفة. ويعود النقص في توفير الإسكان وارتفاع أسعاره إلى محدودية الأراضي المطورة داخل المدن الكبيرة وارتفاع أسعارها، بالإضافة إلى عدم توافر قطع الأراضي الصغيرة ذات الأسعار المناسبة. كما أن تحديد النطاق العمراني للمدن مع استمرار نمو سكانها يؤدي إلى نقص في عرض الأراضي السكنية في وقت يتزايد فيه الطلب عليها.

- تكاليف تشييد المساكن، تشكل الزيادة المطردة في تكاليف تشييد المساكن تحدياً كبيراً أمام تحقيق هدف توفير الإسكان المناسب بأسعار مناسبة.

- توفير قاعدة بيانات متكاملة عن قطاع الإسكان، تسبب تعدد الجهات المسؤولة عن قطاع الإسكان، وعدم وجود جهة محددة تضطلع بمهمة التنسيق والتكامل بين هذه الجهات، إلى غياب توافر قاعدة متكاملة لبيانات القطاع، الأمر الذي يشكل تحدياً كبيراً أمام إعداد إستراتيجية إسكانية شاملة.

سابعاً - واقع الإسكان في المملكة العربية السعودية:

أسهم الدعم الحكومي لقطاع الإسكان خلال العقدين الماضيين كما أوضحته خطط التنمية من الأولى إلى الرابعة في تلافي نقص الوحدات السكنية في معظم المدن في المملكة، بل صاحب تلك الفترة توافر فائض في الوحدات السكنية بمدينة الرياض بلغ (٢١ ٪) في عام ١٤٠٧ هـ ، إلا أنه أخذ في الانخفاض ليصبح (٥ ٪) فقط في عام ١٤١٧ هـ ، وهذا يعتبر الحد الأدنى لمستوى المرونة لسوق الإسكان (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ١٤٢١ هـ، ص ٧). وقد تميزت تلك الفترة بازدياد نسبة تملك الوحدات السكنية بين السكان السعوديين، إذ ازدادت معدلات التملك بين عامي ١٤٠٧ هـ - ١٤١١ هـ وعامى

١٤١١ هـ - ١٤١٧ هـ - بنسبة (٥٩,٢ ٪) و (٧٧,٥) على التوالي (الهيئة العليا لمدينة الرياض، ١٤١٨ هـ، ص ١٥). وهذا عائد إلى البرامج الحكومية التي وجهت لدعم قطاع الإسكان وما صاحبها من وفر اقتصادي، إذ أسهمت قروض صندوق التنمية العقاري وبرنامج منح الأراضي في تمكين المواطنين من تملك مساكنهم بأسلوب ميسر تحقيقاً لسياسات الإسكان في خطط التنمية الشاملة.

وأظهر مسح الأسر، الذي تم في عام ١٤١٧ هـ، أن (٣٠,٣ ٪) من الأسر السعودية تسكن في وحدات سكنية مستأجرة، وقد وجد ضمن هذه الأسر المستأجرة أن (٤٣,٣ ٪) منها تسكن في الوحدات السكنية من نوع الفيلا، في حين تسكن (٢٠,٨ ٪) من الأسر في الشقق السكنية، ونجد أن (٢٢,٨ ٪) منها تسكن في المساكن الشعبية، والبقية ومقدارها (٣,١ ٪) تسكن في الأنواع الأخرى. كما أوضحت نسب الإنفاق على السكن من الدخل السنوي للأسر السعودية المستأجرة موزعة حسب فئات الدخل المختلفة، إذ تشير نتائج المسح أنه كلما قل دخل الأسرة زادت نسبة الإنفاق على المسكن، في حين تقل نسبة الإنفاق بشكل تنازلي كلما زاد الدخل السنوي للأسرة، إذ وجد أن الأسر التي تقل دخولها عن (٢٦٠٠٠) ريال سعودي سنوياً تتفق (٣٧,٤ ٪) على إيجار المسكن، وبهذه النسبة المرتفعة نجد أن الأسر الواقعة ضمن هذه الفئة تستقطع جزءاً من دخلها أكبر من المعدلات العالمية للإنفاق على المسكن والتي تقدر بـ (٢٠ ٪) من إجمالي دخل الأسرة وذلك على حساب جوانب الإنفاق الرئيسية الأخرى مثل: الأكل والشرب والصحة والتعليم (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ١٤٢١ هـ، ص ٣).

وعلى الرغم من المبادرة الحكومية الشاملة الأولى في عام ١٩٧٥ والمتمثلة في إنشاء صندوق التنمية العقاري على أنه مؤسسة إقراض متخصصة، ومنح الصندوق قروضاً ليس فقط بدون فوائد ولكن بإعانة مباشرة وغير مباشرة لطالبي القروض المؤهلين، وقد منح الصندوق منذ إنشائه حتى نهاية عام ٢٠٠٦ م، قروضاً بلغ عددها (٥١٠,٨١١) قرصاً لبناء (٦١٣,٠٠٠) وحدة سكنية في ما يقارب أربعة آلاف مدينة وقرية بالملكة. وقد اعتمدت الدولة عند إنشاء الصندوق برأس مال أولى تمت زيادته مرات عدة، بما في ذلك إلحاق مشاريع الإسكان التي نفذتها وزارة الأشغال العامة والإسكان (سابقاً)، كما خصص لزيادة رأس مال الصندوق في عام ٢٠٠٤ م، مبلغ (٩) مليارات ريال وفي عام ٢٠٠٦ م مبلغ (٩) مليارات ريال. وقد تمكنت تلك الزيادة في رأس مال الصندوق من تقديم عدد أكبر من القروض في عامي ٢٠٠٥ م و ٢٠٠٦ م، بلغت حوالي (٣٥,٠٠٠ قرص) (العساف، ٢٠٠٦، ص ٥).

وقد واجه الصندوق الكثير من المشكلات من أهمها المتعلقة بالتخلف عن السداد وبمعدلات التحصيل، إذ تجاوزت نسبة التخلف في عام ٢٠٠٤م (٢٠٪) من مجموع القروض مما ترتب على ذلك ونتيجة لاعتماد الصندوق على تدوير المبالغ المحصلة لتقديم قروض جديدة، إلى انخفاض حجم القروض تدريجياً، وانخفض انخفاضاً حاداً بالنسبة لحجم السكان فمنذ عام ١٩٨٩م وإلى وقت قريب لم يزد عدد قروض الصندوق عن (١٠٠٠٠) قرض سنوياً باستثناء عامي ١٩٩٢م و١٩٩٤م، وخلال السنوات العشر الأخيرة من عام ١٩٩٥م إلى عام ٢٠٠٤م بلغ عدد القروض في المتوسط (٦٥٠٠) قرض سنوياً كما طالبت فترة الانتظار بين تقديم طلب القرض والحصول عليه من قبل الصندوق مع ازدياد عدد الطلبات التي زاد عددها في المتوسط عن (٢٠٠٠٠) طلب سنوياً (العساف ، ٢٠٠٦ ص ٤).

هذا بالإضافة إلى ما قامت به بعض المؤسسات الخيرية مثل: مؤسسة الملك عبدالله ابن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي، ومشروع الأمير سلمان للإسكان الخيري، ومشروع الأمير فواز للسكن التعاوني بجدة، وغيرها من المؤسسات الخيرية الأخرى في أنحاء المملكة المختلفة من توفير للإسكان لفئات المجتمع من ذوي الدخل المحدود من المواطنين ضمن معايير وشروط محددة. وفي الآونة الأخيرة قامت المؤسسة العامة للتقاعد بتخصيص جزء من استثماراتها في النشاط العقاري ومن ذلك أسست مجعماً سكنياً ومكتبياً في الحي الدبلوماسي في مدينة الرياض يستوعب أكثر من (٤٠٠٩ نسمة)، كما قامت المؤسسة بتشديد وبناء أبراج مكتبية في مدينة الرياض، كما بدأ العمل على تشييد أبراج سكن الحجاج في منى ، وهناك دراسة لاستثمار مركز تجاري وسكني في محافظة جدة، والعمل جاري على برنامج لتمويل شراء مساكن لموظفي الدولة المشتركين في نظام التقاعد المدني والعسكري، ويمتاز هذا البرنامج بإتاحة تمويل طويل الأجل يصل إلى (٢٥) سنة لموظفي الدولة المتقاعدين مع فترة سماح للسداد، ومن المتوقع أن يبلغ حجمه السنوي حوالي (٢٠٠٠) مليون ريال ويستفيد من ذلك حوالي (٤٠٠٠) مواطن في جميع مناطق المملكة (الخراشي ، ٢٠٠٧م، ص ٧).

كما يدرس البنك السعودي للتسليف حالياً دخول البنك في تمويل شريحة محددة من المساكن للعائلات التي ليس لديها إمكانية الحصول على التمويل من صندوق التنمية العقاري، ووسائل التمويل الأخرى. كذلك يقوم القطاع الخاص ببعض المبادرات في مجال تمويل قطاع الإسكان، بما في ذلك قيام بعض الشركات بمشاريع كبرى في قطاع العقار وبناء المساكن، هذا بالإضافة إلى قيام بعض البنوك المحلية

بإطلاق صندوق للتمويل العقاري مثل: صندوق سامبا، والبنك العربي الوطني، والبنك السعودي البريطاني، وغيرها من البنوك المحلية.

وعلى الرغم من كل هذه المبادرات الحكومية والخيرية وجهود القطاع الخاص لمواجهة الطلب المتزايد على المساكن إلا أن بعض الدراسات المتحفظة في العام (٢٠٠٧م) تشير إلى حاجة المملكة العربية السعودية حتى العام (٢٠١٣م) إلى أكثر من (١,٨ مليون) وحدة سكنية، كما تشير تلك الدراسات إلى أن (٦٠٪) من سكان المملكة أعمارهم أقل من (٢٩ سنة)، وأن أقل من (٥٠٪) منهم يملكون وحدات سكنية و (٦٠٪) دخولهم تراوح بين (٦٠-٩٠) ألف ريال سنوياً، ويبلغ معدل سعر الوحدة السكنية (فيلا ٢٣٠٠) بين (٧٠٠) ألف ريال إلى (٣٥٠) ألف ريال للشقة السكنية (السعيد، بن سعيد، ٢٠٠٧م ص ٦). كما أن توقعات خطة التنمية الثامنة تشير إلى أن تعداد السكان يزداد بمقدار (٣,٥) مليون نسمة خلال فترة الخطة مما سيؤدي إلى زيادة الطلب على المساكن إلى نحو (٧٣٠,٠٠٠) وحدة سكنية، بما في ذلك الاستبدال، وبذلك من المتوقع بنهاية هذا العقد أن يصل الاحتياج إلى مليون وحدة سكنية. ووفقاً لدراسات الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض الحديثة سيتضاعف عدد سكان مدينة الرياض بحلول عام ٢٠٢٠م. ومن المتوقع أن يبلغ متوسط الطلب على المساكن في الرياض وحدها نحو (٤٠,٠٠٠) وحدة سكنية في السنة خلال السنوات الخمسة والعشرين القادمة (وزارة الاقتصاد والتخطيط، ٢٠٠٧م، ص ١١).

وهذه الأرقام تشير إلى أن المملكة مقبلة على أزمة إسكانية خانقة إذا لم يتم اتخاذ الإجراءات المناسبة لعلاج هذه المشكلة، المتعلقة بتطوير قطاع التمويل الإسكاني، وتطوير الأنظمة والتشريعات المنظمة لهذا القطاع، ومن هذه المبادرات التي تعمل عليها حكومة المملكة ما يلي:

- العمل على تطوير وإقرار نظام الرهن العقاري، وفي هذا التوجه، فإن المؤسسات المالية لا تعتمد على الودائع البنكية مصدراً للتمويل، وإنما يأتي التمويل من خلال إصدار سندات طويلة أو متوسطة الأجل، وتأخذ المؤسسات التي تقوم بهذه المهام شكل بنوك رهن عقارى أو إسكاني أو شركات تمويل. وعلى الرغم من أهمية هذا التوجه في تمويل الإسكان إلا أن فاعليته تتوقف على تواجد سوق مال ورأس المال المنظم الذي يمكن هذه المؤسسات من تغطية السندات التي تصدرها هذه المؤسسات (وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية المصرية، ٢٠٠٣م، ص ٤٧).

- العمل على إنشاء هيئة عليا للإسكان تختص بمتابعة قضايا الإسكان والعقار في المملكة، ولديها صلاحيات واسعة تساعد في تنظيم جميع النشاطات المتعلقة بهذا القطاع وتقوم بسن التشريعات والقوانين المنظمة التي تكفل كفاءة هذا السوق ومتابعة نشاطه، كما يكون دورها الإشراف والرقابة على كل الجهات العامة والخاصة العاملة في هذا القطاع (يوسف، ٢٠٠٧م، ص ٨).

وكذلك يكون من ضمن مهامها الاهتمام بشئون قطاع الإسكان والعقار وتنميته وتطويره والعمل على تعزيز دور القطاع الخاص وتذليل معوقات نموه. هذا بجانب اضطلاعها بمهام الإشراف المباشر على قطاع الإسكان، والإشراف على تطبيق وتنفيذ الإستراتيجية الوطنية للإسكان وتحديثها دورياً. كما تشمل مهامها إنشاء مركز معلومات متكامل يحتوي على قواعد للمعلومات الإسكانية والعقارية على المستوى الوطني مع تحديثها دورياً، والتنسيق مع الجهات المختصة في تقديم الحوافز. ولقد صدر حديثاً قرار مجلس الوزراء رقم (١٢٦) وتاريخ ١٤٢٨/٤/٢٢ هـ، بإنشاء هيئة مستقلة ذات شخصية اعتبارية تعنى بشئون الإسكان، وترمي الهيئة إلى تحقيق عدد من الأهداف من بينها توفير السكن المناسب وفق خيارات ملائمة لاحتياجات المواطنين، وتيسير حصول المواطن على مسكن ميسر تراعى فيه الجودة ضمن حدود دخله وفي الوقت المناسب من حياته. كما تهدف هذه الهيئة إلى زيادة نسبة تملك المواطنين للمساكن والعمل على رفع نسبة المعروض من المساكن بمختلف أنواعها وتشجيع مشاركة القطاع الخاص في دعم نشاطات الإسكان وبرامجه المختلفة، إعداد الإستراتيجيات الإسكانية الشاملة وتحديثها وتطويرها، اقتراح الأنظمة واللوائح والسياسات والتنظيمات الخاصة بنشاط الإسكان، كما تسهم الهيئة في إنشاء مساكن مناسبة للمحتاجين وغير القادرين على الاستفادة من برامج الإقراض والتمويل الحكومية والخاصة، بما في ذلك صلاحياتها في بناء المساكن الشعبية.

ثامناً - تجارب بعض الدول العربية في توفير الإسكان:

فيما يلي وصف موجز لتجارب بعض الدول والسياسات والمبادرات والخطوات التي أخذتها للتعامل مع مشكلة الإسكان ومحاولاتها في توفير الإسكان لمواطنيها. سوف يشمل هذا العرض بعضاً من الدول العربية القريبة نسبياً من تجربة المملكة بهدف الاستفادة من الأساليب والمبادرات والخطوات التي قامت بها وإن لم يكن بعض منها تجارب ناجحة بنسبة كبيرة في مجال الإسكان، ولكي يتم الاستفادة منها تم عرضها

لعدم تكرار الأساليب والبرامج والخطوات نفسها التي قامت به هذه الدول في مجال معالجة مشكلة الإسكان في المملكة العربية السعودية. وسوف تشمل مجموعة الدول تجارب بعض الدول العربية لقربها من تجربة المملكة العربية السعودية فيما يتعلق بطبيعة المشكلة وطبيعة السياسات والمبادرات التي قام بها القطاعان العام والخاص والأساليب التي تم أخذها لمعالجة مشكلة الإسكان كالتجربة الأردنية والمصرية والكويتية وتجربة الإمارات العربية المتحدة وفيما يلي ملخص لأهم هذه التجارب.

تعد مشكلة الإسكان إحدى القضايا الرئيسية الملحة التي تواجه صانعي القرار في الكثير من الدول العربية، وتتعلق سياسة الإسكان بدور الدولة ومسئولياتها إزاء تلبية الاحتياجات الأساسية للمواطنين من الإسكان، وبخاصة من فئات المجتمع ذوى الدخل المحدودة والمتوسطة. وتختلف السياسة الإسكانية لتوفير السكن والحصول عليه في البلدان النامية بحسب ظروفها وإمكاناتها الاقتصادية والاجتماعية وغيرها من العوامل الأخرى المؤثرة في قطاع الإسكان. وتمثل السياسة الإسكانية في معظم الدول النامية تكاملاً نظرياً وعملياً مع إستراتيجيات التطور الاقتصادي العام للدولة، وقد تناسبت تدريجياً مع تكوين التخطيط العام للدولة مع أن تأثيرها يختلف من دولة إلى أخرى، ولقد تم تبني مبدأ تدخل القطاع العام في مجال الإسكان في أغلب الدول النامية والعربية منها على وجه التحديد، في الفترة الماضية، عندما ظهرت الكثير من البرامج الإسكانية ذات الأهمية العظمى، وظهر ما يعرف بالإسكان العام الحكومي والموجه بشكل عام لشرائح المجتمع ذوى الدخل المحدودة.

تجربة الأردن:

يتميز قطاع الإسكان في الأردن بأنه نشاط قطاع خاص ونشاط ببناء فردى إذ تقع مسئولية تأمين المسكن على الأفراد أنفسهم، فيما يلعب القطاع العام دوراً محدوداً بفئات معينة من الأسر وموظفي الدولة والقوات العسكرية.

كان القطاع الخاص قبل عام ١٩٦٥ يتحمل أعباء إنشاء الوحدات السكنية في مختلف مناطق الأردن، ولكن في عام ١٩٦٥ م تم إنشاء مؤسسة الإسكان والتي استهلت عملها بمنح القروض الفردية لموظفي الدولة، ومنذ عام ١٩٦٩ م بدأت بإنشاء المساكن وتوزيعها على المواطنين بعد استيفاء أثمانها بشكل أقساط شهرية ميسرة مع إعطاء الأولوية لموظفي الدولة. ولقد قامت المؤسسة بالحصول على الأراضي من الدولة،

ووضع التصاميم وإجراء الدراسات، وإنشاء المساكن الميسرة وفق البرامج الموضوعة لها وتمليكها أو تأجيرها للمواطنين من ذوي الدخل المنخفض (المومني، ١٩٩٥م ص ٢٠).

وفي عام ١٩٧٣ م تأسس بنك الإسكان بهدف منح القروض لتمويل الإسكان الفردي ومشاريع الإسكان الجماعية، ودعم وتطوير الحركة العمرانية والإنشائية وفقاً للاحتياجات السكنية العامة للمواطنين. ولقد قدم البنك التمويل الإسكاني لجميع المواطنين على اختلاف مستويات دخولهم لإنشاء المساكن على اختلاف أنواعها من خلال السياسة المرنة التي اتبعتها في مجال التمويل.

وفي عام ١٩٨٠ م تدخلت الدولة عبر سياسة أخرى وهي سياسة التحسين والتطوير للمناطق والمساكن القائمة عندما رأت الدولة أن مشاريع مؤسسة الإسكان لا تغطي شرائح أخرى من المجتمع لديها مساكن وهي في حاجة إلى التحسين والتطوير.

كما توجد مؤسسات الإسكان العسكري الخاصة بتزويد كمية كبيرة من الوحدات السكنية الخاصة ببعض منسوبي القطاعات العسكرية. وفي الوقت الراهن بدأت هذه المؤسسة بمنح قروض ميسرة مدتها عشرين عاماً بدون فوائد وذلك بهدف مساعدة هذه الشريحة في تمويل مساكنها الخاصة بها. كما يوجد الكثير من جمعيات الإسكان التعاونية التي بدأت تعمل في الأردن منذ أوائل الستينيات من القرن الماضي، ولقد أسهمت هذه الجمعيات التعاونية في توفير عدد لا يستهان به من الوحدات السكنية خاصة في منطقة عمان الكبرى.

كما عملت وزارة التخطيط في الأردن في العام ١٩٨٧م على وضع إستراتيجية وطنية للإسكان والتي تحتوي على عدد من الأهداف والطموحات التي من شأنها تحسين الوضع الإسكاني ومواكبة المتغيرات الجديدة في الدولة. وكان من محاورها الرئيسية: التركيز على الإطار المؤسسي، سن التشريعات والقوانين المتعلقة بقطاع الإسكان، المساعدة في توفير الأراضي المخدمة وبأسعار مناسبة، التمويل، تكنولوجيا مواد البناء.

وفي الآونة الأخيرة تقلص دور القطاع العام وخرجت العديد من المؤسسات العامة من الإنتاج المباشر للإسكان، وبدأ القطاع الخاص بالشراكة مع القطاع العام الإسهام بشكل كبير في توفير السكن لشرائح كبيرة من المجتمع خاصة الشرائح ذات الدخل المتوسط والمتوسطة والمرتفعة، من خلال المشاريع الفردية، والمؤسسات الاستثمارية التي تستثمر في الإسكان، وجمعيات الإسكان التعاوني، والجهات المانحة للقروض الإسكانية (المومني، وعبدالمجيد الرجوب (٢٠٠٤م، ص٧).

تجربة الإمارات العربية المتحدة:

تعتمد سياسات الإسكان في دولة الإمارات العربية المتحدة على التوجيهات السياسية العليا والقوانين والأنظمة الاتحادية والمحلية التي تتعاون لتوفير المسكن الملائم للمواطنين. ولقد تميزت سياسة الإسكان بالشمولية والسرعة في الإنجاز. تسهم ثلاث جهات رئيسية في عملية تطوير الإسكان بصورة فاعلة هي الحكومة الاتحادية، والحكومات المحلية، والقطاع الخاص (تقرير دائرة الأشغال، ٢٠٠٢ م، ص ٢٦).

الحكومة المحلية وتمثلها وزارة الأشغال العامة والإسكان وتهتم بتخطيط وتصميم وتنفيذ المشاريع الاتحادية في مجال الإسكان وتوزيع المساكن على المستحقين بالتنسيق مع الإدارات المحلية ضمن سياسات وخطط تعطي أولوية لذوي الدخل المنخفض.

كما تسهم الحكومة المحلية وبشكل كبير في توفير المسكن وتقوم بتقديم مساكن كاملة لذوي الدخل المحدود أو توفير أراضٍ للبناء مع منح قسيمة للمواطنين لبناء مساكنهم الخاصة.

ويلعب القطاع الخاص دوراً كبيراً في مجال توفير الإسكان من الشركات الاستشارية والشركات المستثمرة في مجال العقار والتي تسهم بشكل مباشر في تنفيذ مشروعات إسكانية كبيرة، كما توافر الكثير من المؤسسات وشركات القطاع الخاص مساكن مناسبة لموظفيها.

ويلعب تمويل مشروعات الإسكان دوراً كبيراً في توفير الإسكان في دولة الإمارات العربية المتحدة، إذ تلعب الجهات الحكومية المحلية دوراً كبيراً في تمويل مشروعات الإسكان من خلال تقديم مساكن مجانية لمحدودي الدخل أو تقديم قروض بدون فائدة لمتوسطي الدخل وقروض ميسرة للقادرين من المواطنين. كما لعب في الآونة الأخيرة التمويل الخاص من البنوك والمؤسسات التمويلية دوراً كبيراً في توفير السيولة المالية المطلوبة لتوفير المسكن خاصة للأفراد ذوي الدخل المتوسط والقادرين على أخذ القروض وتسديدها (سليم، وسومية أبو الفضل، ٢٠٠٤ م، ص ٣).

تجربة مصر:

تعتبر مشكلة الإسكان من أهم المشكلات الملحة التي تواجه برامج التنمية في مصر، وقد أدى ارتفاع معدل النمو السكاني وزيادات الهجرة من المناطق الريفية إلى المدن،

إلى صعوبة مواجهة الزيادة السكانية فى المناطق الحضرية ومتطلباتها من خدمات ومرافق. ورغم الجهود التى تحاول أن تبذلها الحكومة لتغطية احتياجات المناطق الحضرية بالمرافق والخدمات الأساسية، إلا أن ضعف التمويل المتاح لبرامج الإسكان قد أدى إلى حدوث قصور كبير فى تلبية احتياجات الأعداد المتزايدة من الأسر وخاصة ذات الدخل المنخفض.

تكاد تنحصر عملية الاستثمار فى مجال الإسكان فى مصر فى جهتين رئيسيتين هما: الدولة، إذ تتولى بشكل عام توفير الإسكان الاقتصادى لذوى الدخل المنخفضة، ويتولى القطاع الخاص مسئولية توفير الإسكان للشرائح الاجتماعية ذات الدخل المتوسط والمرتفع بشكل عام. كما يلعب القطاع التعاونى دوراً مكملًا للقطاع الخاص فى توفير المساكن لشرائح اجتماعية محددة.

فى الماضى قبل ١٩٥٢ تحمّل القطاع الخاص أعباء الاستثمار فى القطاع السكانى وتوفيره لكل شرائح المجتمع، وبعد إنشاء شركة التعمير والمساكن الشعبية عام ١٩٥٢ كان ذلك إيذاناً بتدخل الدولة التدريجى فى توفير السكن للطبقات الفقيرة (فهيمى، ١٩٩٢، ص ٧). وفى منتصف السبعينيات وفى ظل الانفتاح الاقتصادى اتجهت الدولة مرة أخرى إلى القطاع الخاص للقيام بدور أكبر فى مجال الإسكان خاصة للشرائح الاجتماعية ذات الدخل المتوسطة والمرتفعة. وفى الوقت الحالى تشير الدراسات إلى أن الدولة بحاجة إلى (٥٠) مليار جنيه سنوياً لتوفير (٧٥٠) ألف وحدة سكنية سنوياً، فى حين أن ما توفره الدولة هو (١٠٠) ألف وحدة سكنية فقط من خلال مشروعات إسكان الشباب ومبارك والمستقبل فى بعض المحافظات المصرية، وهو ما يمثل (١٥ ٪) فقط من الاحتياج الفعلى. لذلك توجّهت الدولة فى الآونة الأخيرة إلى ترك المجال للقطاع الخاص على أن يقوم بتنشيط سوق الإسكان ليكون قادراً على تلبية احتياجات المجتمع بجميع شرائحه المختلفة، كما يقوم بمنح الأراضى المجانية وتحمله تكلفة تمديد المرافق والخدمات لمشروعات إسكان محدودى الدخل (عفيفى، ٢٠٠٤، ص ٦).

تجربة الكويت:

أولت الحكومة الكويتية الإسكان اهتماماً كبيراً منذ أوائل الخمسينيات من القرن الماضى الذى اعتبرته نوعاً من الرعاية الاجتماعية التى تلتزم الدولة بتوفيرها للمواطنين كالتعليم والصحة وغيرها. ولتحقيق هذا الهدف تم تأسيس مجلس الإنشاء

عام ١٩٥٤م بفرض تقرير السياسة الإنشائية وبناء الوحدات السكنية المتعددة النماذج التي تم توزيعها على المواطنين. وفي عام ١٩٥٨م تم تشكيل لجنة الإسكان بفرض التعاون مع دائرة أملاك الدولة لتوزيع البيوت الحكومية على المستحقين. أعقب ذلك تشكيل لجنة أخرى سميت لجنة توزيع المساكن مكونة من عناصر أهلية بفرض توزيع المساكن الحكومية على الفئات المستحقة. وفي العام ١٩٦٢م انتقلت مسئولية الإسكان إلى وزارة الشؤون الاجتماعية والعمل، إذ أقرت الوزارة قواعد أكثر شمولية لاستحقاق الإسكان.

وفي العام ١٩٧٤م تم إنشاء الهيئة العامة للإسكان لتتولى إنشاء المساكن الحكومية للأسر المستحقة، وبعدها بعام أى عام ١٩٧٥م تم إنشاء وزارة الإسكان والتي أنيط بها اختصاص توزيع البيوت الحكومية على الأسر المستحقة وإجراء البحوث اللازمة والتنسيق مع الهيئة العامة للإسكان، وفي العام ١٩٨٦م تم دمج وزارة الإسكان مع الهيئة العامة للإسكان لتوفير الجهد وزيادة التنسيق بين الجهتين، وفي العام ١٩٩٥م تم إنشاء المؤسسة العامة للرعاية السكنية بفرض تقديم هذه الخدمة للأسر المستحقة للرعاية السكنية.

ولقد كان واضحاً تدخل الدولة في المراحل السابقة في عملية توفير الإسكان للمواطنين، من خلال توفير الوحدات السكنية الجاهزة وتوزيعها على الأسر المستحقة، وكذلك تقديم القروض السكنية، ومنح الأراضي للمساعدة في توفير المسكن. لكن هذا الدور تقلص بشكل كبير في الفترة الأخيرة إذ انتهجت الدولة سياسات لتشجيع القطاع الخاص على المشاركة في توفير الإسكان وكذلك الجمعيات التعاونية الخاصة ببعض المهنيين وغيرها من المبادرات التي تعطى الدور الرئيسى في توفير الإسكان للقطاع الخاص بشكل أساسى (المؤسسة العامة للرعاية السكنية، ٢٠٠١م، ص٥- ص٢٠).

خلاصة بعض التجارب لبعض الدول العربية:

تعتبر مشكلات الإسكان في معظم الدول العربية متشابهة إلى حد ما، إذ عانت في فترة زمنية معينة من أزمة خانقة في توفير الإسكان حتى تدخلت الدولة لمعالجة هذه المشكلة وبعد التدخل بفترة وجيزة قررت بعض هذه الدول ترك آلية توفير الإسكان لآليات السوق بدون أى تدخل إلى أن قررت في الفترة الأخيرة معظم هذه الدول عدم التدخل إلا في أطر ضيقة جداً متعلقة بالتنظيم وسن التشريعات والإشراف على هذا

القطاع ومحاولة إشراك القطاع الخاص في هذه العملية بشكل كبير، وتشابه تجربة بعض الدول العربية فيما يتعلق بسياسات الإسكان تجربة المملكة فيما يتعلق بتوفير الإسكان إلى حد ما، مع اختلاف في بعض العوامل الاجتماعية والاقتصادية، إذ إن بعضها أخذت نهج وسياسة تدخل الدولة بشكل كبير في توفير الإسكان للمواطنين في الفترة الماضية من خلال إنشاء الوزارات والبنوك المعنية بتوفير الإسكان لمعظم شرائح المجتمع بدون تمييز. لكن هذا التوجه تغير في الفترة الأخيرة، إذ شرعت معظم هذه الدول بتشجيع وتحفيز القطاع الخاص للمشاركة والدخول في شراكة حقيقية مع القطاع العام في توفير الإسكان من خلال القروض الميسرة طويلة الأجل خاصة للشرائح الاجتماعية ذات الدخلين المتوسط، والعالي، في حين يبقى إسهام الدولة من خلال جمعياتها الخيرية وجمعيات المجتمع المدني وبعض الجمعيات التعاونية بتوفير الإسكان للشرائح الاجتماعية الفقيرة غير القادرة على تأمين الإسكان لأسرها وذلك بسبب محدودية الدخل. ويبقى دور الجهات المركزية باعتبارها جهات منظمة ومشرفة ومشرفة بشكل كبير على هذا القطاع. وتشبه تجربة المملكة تجارب بعض الدول العربية فيما يتعلق بالسياسات التي تم اتخاذها في الماضي خاصة بين دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، ولكن الدراسات الحديثة تشير إلى زيادة الطلب للوحدات السكنية الميسرة وذات التكلفة المنخفضة في أغلب الدول العربية وخاصة في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية التي تلبي احتياجات شرائح اجتماعية كبيرة، وهذا يتطلب من متخذي القرار والمخططين والمعنيين بقضايا الإسكان تغير التوجه في السياسات المتعلقة بتوفير الإسكان (Nelson, 2007 p. 5).

المبحث الثاني: الدراسات السابقة:

يستعرض الباحث في هذا الجزء الدراسات المتعلقة بمجال بحثه ليكشف عن أهمية الدراسة إذ بدأ بما انتهى إليه الآخرون، ومن أجل ذلك يقوم الباحث باستعراض تلك البحوث والدراسات موضعاً أهدافها وأهم ما توصلت إليه من نتائج وتوصيات.

ولعملية استعراض التراث العلمى أهداف عديدة، فهي تساعد الباحث في بلورة مشكلة بحثه، وتحديد أبعادها ومجالاتها (عبيدات وآخرون ٢٠٠٢م، ص ٧٤). وقد ساعد وقوف الباحث على ما قام به غيره من جهد على مده برؤية شاملة، وأفكار مناسبة، مكنته من الاستفادة من تجارب الآخرين، وزادته معرفة وخبرة في طرق الدراسة، وأساليب التحليل، ولقد تمت مراجعة بعض الدراسات السابقة ذات العلاقة بهذا الموضوع بغرض الاستفادة منها في الإجابة على التساؤلات المطروحة في هذه الدراسة وقد تم تلخيص نتائج وتوصيات هذه الدراسات، وهذا عرض لبعض أهم الدراسات المتعلقة بموضوع هذه الدراسة. ويعرض الباحث هذه الدراسات وفقاً لأهميتها وبمدى ارتباطها بموضوع الدراسة.

ومن أهم الدراسات التي يمكن البدء بها في هذا المجال تلك الدراسة التي أجراها معهد الملك عبدالله للبحوث والدراسات والتي أعدها باهمام وآخرون (١٤٢٨هـ) بعنوان واقع ومستقبل الإسكان في مدينة الرياض، تهدف هذه الدراسة إلى دراسة واقع الإسكان في مدينة الرياض من خلال التطرق إلى النمو السكاني وخصائصه وتطور المساكن وخصائصها، ومخزون الأراضي السكنية، واقتصاديات الإسكان، وملكية الوحدات السكنية، وأسعار الأراضي السكنية، وتكلفة إيجار الوحدات السكنية، ومقدرة الإنفاق على المسكن، والتمويل، ومستقبل الإسكان. ومن أبرز نتائج هذه الدراسة ما يلي:

- تمتلك غالبية الأسر السعودية مساكنها ونسبة تبلغ (٥٦ ٪)، في حين تبلغ نسبة الأسر المستأجرة لمساكنها قرابة (٤٠ ٪).
- تشكل تكلفة الأرض أكثر من ثلث تكلفة المسكن.
- أظهرت نتائج المسح الميداني زيادة تكلفة الإيجار للوحدات السكنية بين عامي ١٤٢٦ هـ - ١٤٢٧ هـ بنسبة تبلغ تقريباً (٢٠ ٪).

- انخفضت نسبة التملك لدى الأسر السعودية من (٦٩ ٪) فى عام ١٤١٧ هـ إلى ما يقارب (٥٦ ٪) فى عام ١٤٢٥ هـ، فى حين ارتفعت نسبة الأسر السعودية المستأجرة لمساكنها.
- اتضح من تحليل نسبة الإنفاق على السكن من الدخل السنوى للأسر السعودية المستأجرة أنه كلما قل دخل الأسرة زادت نسبة الإنفاق على المسكن، فقد وجد أن الأسر التى يقل دخلها عن (٣٦٠٠٠) ريال سنوياً تتفق تقريباً (٤٥ ٪) من دخلها على الإسكان.
- يمثل التمويل الشخصى المصدر الرئيسى لتمويل امتلاك أو بناء المساكن، أكثر من (٥٠, ٥ ٪) تم بناؤها بتمويل شخصى، وأن ما يقارب (٤١, ٢ ٪) تم تمويل بنائه بقروض من صندوق التنمية العقارى.
- التركيبة السكانية الشابة أحد أهم الملامح المستقبلية للسكان فى مدينة الرياض، مما يؤدى إلى زيادة تكوين الأسر، وبالتالي زيادة الطلب على الوحدات السكنية.
- وفى دراسة أخرى قام بها التوجيهى حمد وآخرون لمركز البحوث، كلية العلوم الإدارية، بجامعة الملك سعود ١٤٢٠ هـ بعنوان « دراسة أوضاع السوق العقارى فى المملكة العربية السعودية » تهدف هذه الدراسة إلى دراسة العوامل المؤثرة فى الطلب على المساكن، واقتراح التدابير التنظيمية والإجرائية لوضع إطار مناسب لتفاعل قوى العرض والطلب فى السوق العقارى، كما هدفت هذه الدراسة إلى اقتراح التدابير التمويلية المناسبة لسوق العقار. ومن أهم توصيات هذه الدراسة ما يلى:
- مراجعة سياسات الإسكان القائمة المتعلقة بتوفير الأراضى السكنية وما يتعلق بذلك من إجراءات فى النظام المالى أو أنظمة البناء أو تقسيمات الأراضى وقيام الجهات المختصة بتنظيم وتطوير هذه الإجراءات.
- ضرورة توفير البيانات اللازمة والإحصاءات الضرورية عن قطاع الإسكان لتسهيل مهمة الباحثين ومساعدتهم على التنبؤ بحجم الطلب على المساكن مستقبلاً.
- ضرورة توفير الموارد المالية اللازمة لصندوق التنمية العقارى أو النظر فى وضع بديل لتمويل الإسكان.
- أهمية تفعيل دور القطاع الخاص والمؤسسات التمويلية الخاصة فى إنشاء المساكن.

- إنشاء صندوق يتولى الدعم فى صيانة وترميم المباني القائمة وجعلها جاهزة للسكن بدلاً من تمويل إنشاء مباني جديدة.

وفى دراسة أخرى للسعيد، وبين سعيدان ٢٠٠٧ م بعنوان «رؤية حول واقع ومستقبل الإسكان فى المملكة العربية السعودية (البيئة التشريعية والتنظيمية للخطة الخمسة الثامنة)» تهدف هذه الدراسة إلى التعرف على الملامح الرئيسية للبيئة التشريعية والتنظيمية للأزمة الإسكانية الثانية (خطة التنمية الثامنة)، وذلك من خلال استعراض أهم الملامح للبيئة التشريعية والتنظيمية للأزمة الإسكانية الثانية كما وصفها الباحث. ومن أهم توصيات هذه الدراسة ما يلي:

- توحيد جهود القطاع العام تحت مظلة واحدة (باعتبارها هيئة مستقلة للإسكان على سبيل المثال).

- أهمية أن تكون العلاقة بين القطاعين العام والخاص علاقة شراكة وضمان.

- أن يواكب القطاع الخاص طموحات وحجم الأزمة القادمة من خلال عمل الدراسات والتمويل اللازمين وكذلك التنفيذ والتسويق الجيدين.

- تفعيل مؤسسات التمويل الحكومى (صندوق التنمية العقارى، الهيئة العامة للاستثمار، البنك الإنمائى).

- تقصير مدة إجراءات تنفيذ المسكن.

- إنشاء ودعم مؤسسات التطوير العقارى.

- تشجيع ودعم المؤسسات المالية الخاصة (بنوك وشركات) للاستثمار فى قطاع الإسكان.

- تطوير الأنظمة والتشريعات الخاصة بهذا القطاع، وجعلها تتواءم مع المتطلبات الحديثة للمجتمع.

وفى دراسة حديثة قامت بها لجنة الخدمات والمرافق العامة والبيئة فى مجلس الشورى ١٤٢٤ هـ بعنوان « إيجاد حلول لمشكلة الإسكان وإعداد إطار عام لإستراتيجية عامة للإسكان» تهدف هذه الدراسة إلى دراسة مشكلة الإسكان والجهود المبذولة للتعامل مع هذه المشكلة وسبل حلها . ومن أبرز نتائج هذه الدراسة ما يلي:

- إسهام القطاع الخاص فى التمويل العقارى عن طريق إقامة مساكن وبيعها على المستفيدين بأقساط طويلة الأجل وبأرباح مقبولة للبائع والمشتري.

- تمكين البنوك من تملك العقار وذلك للإسهام فى تمويل إقامة المشاريع السكنية وبيعها بأقساط مريحة.
- ترتيب عمل صندوق التنمية العقارى وذلك بالسعى فى تحصيل القروض، وقصر تقديم القروض على متوسطى ومحدودى الدخل مع أخذ الضمانات الكافية.
- توسع الدولة فى إقامة المجمعات السكنية على غرار المجمعات القائمة.
- إسهام القطاع الخاص فى منح قروض سكنية بدون فوائد لمنسوبيه على غرار ما هو قائم فى شركتى أرامكو وسابك والتوسع فى ذلك ليشمل عدداً أكبر من الشركات الخاصة.
- سن التشريعات التى تسهم فى حل مشكلة الإسكان، مثل: إصدار نظام التمويل العقارى، ونظام الرهن العقارى، ونظام جباية الزكاة على الأراضى التجارية.
- المضى قدما فى معالجة مشكلة الفقر.
- وضع الإطار اللازم للتسيق بين مختلف الجهات المعنية بالإسكان لتحقيق التكامل فى السياسات التنفيذية، وذلك من خلال إنشاء مجلس أعلى للإسكان يكون مشرفاً على جميع الجهات المعنية بالإسكان سواءً الجهات الحكومية أو الخاصة والمؤسسات والجمعيات الخيرية المعنية بتوفير الإسكان لذوى الدخل المحدود.
- وضع تصورات لكيفية منح الأراضى وإيصال الخدمات لها.
- وضع تصور لتشجيع مشاريع الإسكان فى القرى والهجر.
- الاستفادة من السماح بتملك الشقق السكنية.
- أما الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض ١٤٢١هـ فقامت بدراسة بعنوان « مقدرة السكان المالية ومعدل الإنفاق على السكن فى مدينة الرياض» تهدف هذه الدراسة إلى تحديد مقدرة السكان المالية ومعدل الإنفاق على الإسكان فى مدينة الرياض، ومن أبرز توصيات هذه الدراسة ما يلي:
- تبنى نموذج إسكاني ميسر يحقق الاحتياجات ويخفض التكاليف ليتوافق مع القدرات المالية الذاتية للأسر، واستبداله بالنموذج الإسكاني المعاصر من نوع الفيلا.
- العمل على استمرار الدعم الحكومى من خلال برنامج منح الأراضى وتأمين قروض صندوق التنمية العقارى.

- تشجيع القطاع الخاص على المشاركة والإسهام بشكل فعال في عمليات تمويل وتطوير مشاريع الإسكان.
 - تفعيل دور صندوق التنمية العقاري باعتباره مؤسسة تمويل حكومي للإسكان بشكل أكثر كفاءة، وتوجيه قروضه لفئات المجتمع ذوى الدخل المنخفض.
 - إعادة النظر في برنامج منح الأراضي ، إذ لا يتم توزيع المنح إلا بعد توفير مرافق البنية التحتية والخدمات فيها، وتكون قطع الأرض بمساحات أصغر.
 - التشجيع على إنشاء مؤسسات خيرية تهدف إلى تطوير وتنفيذ مشاريع الإسكان الخيري للأسر والأفراد المعدمين.
- كما أجرى باهمام ١٤٢٤ هـ دراسة بعنوان « جعل المسكن بالمملكة العربية السعودية ميسراً » تهدف هذه الدراسة إلى تحليل مساحات وعناصر المسكن السعودي المعاصر من نوع الفيلا وتحديد الإجراءات والمعالجات التي يمكن إحداثها لجعله مسكناً ميسراً. ومن أبرز نتائج هذه الدراسة ما يلي:
- هناك مبالغة في متوسط حجم المسكن المعاصر وعدد عناصره حسب متوسط حجم الأسرة.
 - تخفيض المساحة المبنية للمسكن المعاصر ستسهم في خفض التكلفة.
 - تخفيض درجة التعقيد في التصميم المعماري للمسكن المعاصر يسهم في خفض التكلفة.
 - أهمية استخدام مواد البناء عالية الجودة، ولكن بقدر الاحتياج.
 - أهمية العناية بمرونة فراغات الوحدة السكنية سوف يسهم في خفض التكاليف وبالتالي تيسر المسكن.
- وفي دراسة لعباس وآخرون ١٤٢٤ هـ بعنوان « أثر العوامل والمتغيرات المختلفة على سعر الأراضي السكنية وبالتالي سعر المسكن - مدينة جدة مثلاً » تهدف هذه الدراسة إلى تحليل العوامل المؤثرة في قيمة الأرض المناسبة للسكن وهي الموقع والمساحة ومدى توافر الخدمات وسهولة الوصول إلى الموقع والنظم والتشريعات المؤثرة في البناء وكذلك العادات الاجتماعية المنتشرة بين المواطنين والمناخ الاقتصادي على سعر الأراضي السكنية وبالتالي تكلفة المسكن. ومن أبرز توصيات هذه الدراسة ما يلي:
- سنن النظم المناسبة لتيسير تملك المساكن وذلك بالتعديل في نظم البناء وقوانين تمدد المدينة والبناء خارجها.

- العمل على زيادة المعروض من الأراضي بالسوق بعمل رسوم على بقاء الأراضي دون بيع بفرض تشجيع تجار الأراضي على عرضها بدلاً من ادخارها.
- العمل على توفير الخدمات البلدية لأكبر قطاع ممكن من الأراضي لتيسير بيعها للمواطنين وعدم حدهم إلى قطع محدودة من الأراضي مكتملة الخدمات وبأسعار عالية.
- سن وتطوير النظم لتشجيع البنوك والمصارف الخاصة على تمويل شراء وبناء المنازل للمواطنين وتقسيتها عليهم بمراجعات ذات نسب مقبولة وغير مبالغ فيها.
- التشجيع على الادخار منذ مرحلة الشباب لشراء أرض أو مسكن.
- التشجيع على تكوين الجمعيات التعاونية العاملة في قطاع الإسكان ودعمها.
- التوعية الإعلامية لتغيير الصورة الذهنية عن المسكن المناسب لدى المواطن والبعد عن المغالاة والتظاهر.

وقد قامت مصلحة الإحصاءات العامة ١٤٢١ هـ بدراسة بعنوان «الخصائص السكانية والبيئة للمساكن في المملكة العربية السعودية» تهدف هذه الدراسة إلى توفير العديد من المؤشرات والبيانات الإحصائية المتعلقة بالخصائص السكانية للسكان في المملكة العربية السعودية، ومعلومات أخرى عن المساكن والبيئة المحيطة بها. ومن أبرز النتائج التي توصلت لها هذه الدراسة ما يلي:

- بلغ عدد المساكن المشغولة بأسر في منتصف عام ١٤٢١ هـ (٣,٤٢٧,٦٧٠) مسكناً مقارنة بـ (٢,٢٩٥,٢١٢) مسكناً في منتصف شهر ذي القعدة من عام ١٤١٩ هـ أي بزيادة بلغ مقدارها (٢٢,٤٥٨) مسكناً .

- استحوذت المناطق الإدارية الثلاث وهي مكة المكرمة، والرياض، والمنطقة الشرقية على ما نسبته (٦٤,١ %) من جملة عدد المساكن المشغولة بأسر في المملكة العربية السعودية، فيما راوحت نسب بقية المناطق الإدارية بين (٧,٩ %) لمنطقة عسير، وبين (١ %) لمنطقة الحدود الشمالية.

- توزيع المساكن المشغولة بأسر حسب نوع المسكن كان على النحو التالي، (٢٢,٧ %) من المساكن عبارة عن شقق يقطنها ما نسبته (٢٦,٢ %) من إجمالي السكان، وإن (٢٩,٨ %) من المساكن تدخل ضمن المنازل الشعبية يقطنها ما نسبته (٣١,٧ %) من إجمالي السكان، في حين أن (٢٠,٢ %) من المساكن عبارة عن فلل يشغلها (٢٧,٣ %)

من إجمالي السكان، كما أن من يقطنون في أديار والتي تبلغ نسبتها (٩,١٪) ما نسبته (١٠,١٪)، وأخيراً فإن ما نسبته (٨,٢٪) تدخل من ضمن المساكن الأخرى وأن من يقطنوها يبلغون فقط ما نسبته (٤,٧٪).

كما أجرى العنقري ١٩٩٢م، دراسة بعنوان «مواجهة مشكلة الإسكان في الدول النامية (النموذج السعودي)» تهدف هذه الدراسة إلى تتبع العوامل التي أدت إلى ظهور مشكلة الإسكان في المملكة العربية السعودية، والسياسات التي اتخذتها الدولة لمواجهة هذه المشكلة، ونتائج تلك السياسات في الوقت الحاضر والمستقبل، وذلك في إطار الوضع الإسكاني في الدول النامية. ومن أبرز نتائج هذه الدراسة ما يلي:

- ساعدت السياسات الحكومية للإسكان في الفترة من الخطة الخمسية الأولى ١٣٩٠ هـ حتى الخطة الخمسية الخامسة ١٤١٥ هـ في التخلص من إحدى المشكلات التي تعانيها الكثير من الدول النامية.

- أسهمت سياسة توزيع الأراضي الحكومية بالمجان على خفض قيمة الأراضي بشكل كبير، وتوفير الإسكان.

- ازدادت في تلك الفترة عمليات بناء المساكن عن طريق القروض الحكومية الميسرة، أو عن طريق وزارة الأشغال العامة والإسكان (سابقاً)، والمؤسسات الحكومية وشبه الحكومية والخاصة، إلى إيجاد فائض في عدد الوحدات السكنية الحديثة.

- أسهم تنفيذ معظم المشاريع الإنشائية سواء الخاصة أو الحكومية إلى انخفاض أسعار البناء ومواده.

وفي دراسة أخرى لعبدالرحيم ١٤٢٤ هـ بعنوان «المؤثرات الاقتصادية والاجتماعية والسياسية على إستراتيجيات الإسكان في دولة الكويت» التي تهدف إلى معرفة أهم المؤثرات الاقتصادية والاجتماعية والسياسية في إستراتيجيات الإسكان في دولة الكويت. ومن أهم توصيات هذه الدراسة ما يلي:

- وضع معايير للسكن الحكومي على أساس الافتراض بأن المستوى الثقافي للمتفعين في تطور مستمر وأن السكن يصمم للمستقبل وليس الحاضر.

- الرعاية الإسكانية يجب أن تأخذ في الاعتبار التباين بين المستويات الثقافية والاجتماعية والاقتصادية للمواطنين وذلك بعد أن تقلصت المساحة المخصصة للإسكان ضمن المخطط الهيكلي الحالي.

- حتمية التوسع الأفقى والانتشار الجغرافى، وأن تكون المشاريع الإسكانية الحكومية ذات كثافة أعلى وبمساحات مختلفة تتناسب مع موقع المشروع وحجم العائلة.
- تقوم الدولة بالتشجيع والإسهام فى إيجاد قنوات لتوفير السكن أو التمويل وذلك عن طريق القطاع الخاص أو المشترك.
- تطوير أساليب إنشائية جديدة تسهم فى تخفيض التكاليف دون المساس بمستوى الخدمة وتطورها.

كما أجرى الرجوب ، وخالد المومنى ٢٠٠٤ م دراسة بعنوان « السياسة الإسكانية الحالية فى الأردن ودورها فى الحصول على المسكن الميسر » تهدف هذه الدراسة إلى الإجابة على السؤال الرئيسى وهو ما مدى تجاوب السياسات المتعلقة بالإسكان مع الحاجات الفعلية للمواطنين (ذوى الدخل المحدود) فى الحصول على المسكن الميسر الملائم لهم؟ ولقد أوضحنا أن مشكلة السكن فى الأردن تقسم إلى نوعين رئيسيين، مشكلة الكمية: وهى ما ينتج عنه خلل فى التوازن بين العرض والطلب، ومشكلة النوعية وهى ما ينتج عن نوعية المعروض من السكن ومدى موافقته للمتطلبات الاجتماعية والاقتصادية للسكان. ولقد خرجت هذه الدراسة بالتوصيات التالية:

- على مستوى السياسة الإسكانية، يجب العمل على تحديث الإستراتيجية الوطنية لقطاع الإسكان والمراجعة الدائمة للمعلومات والمستجدات التى تحصل على قطاع الإسكان.

- على المستوى التمولى ، أهمية التوسع فى برنامج التمويل العقارى طويل الأجل بالتعاون مع شركة إعادة تمويل الرهن العقارى، وشركة ضمان القروض، وتطوير أنظمة هذه الشركات. كما يجب التوسع فى تخفيض الرسوم والإعفاء من الضرائب على نقل الملكية والإفراز ومدخلات البناء الرئيسية (الحديد، الإسمنت، الألمنيوم) لتخفيض تكلفة البناء وخاصة للمساحات الصغيرة (٢٥٠م^٢).

- على مستوى القوانين والأنظمة، يجب إعادة النظر فى القوانين والتعليمات المتعلقة بعملية البناء والتنظيم للمناطق السكنية من حيث الارتدادات والنسب المثوية للبناء وفئات استعمالات للأرضى وغيرها من الأمور التى تتلاءم مع المستجدات فى القطاع السكانى وتتناسب مع الاحتياجات الرئيسية لذوى الدخل المحدود.

- على المستوى التخطيطي، لا بد من إعادة توزيع خدمات البنية التحتية وعدم اقتصرها على مناطق وأحياء معينة. كما يجب التفكير في تجميع الشركات العاملة في قطاع الإسكان وعمل إئتلاف فيما بينها لتكون قادرة على بناء المدن وتحمل التكلفة والأعباء المادية للمشاريع الكبيرة، كذلك لا بد من التفكير في الطرق المؤدية إلى خفض كلفة المسكن وذلك من خلال توظيف الطاقات الموجودة لدى المجتمع المحلي من خلال التدريب والتأهيل.. وغيرها.

وفي دراسة لعثمان ٢٠٠٤م بعنوان « نحو منهجية لتوجيه الدعم الحكومي في قطاع الإسكان - دراسة مقارنة» تهدف هذه الدراسة إلى تقويم المردود الاقتصادي لأنواع الدعم الحكومي المقدم لشرائح المجتمع، وتعتمد هذه الدراسة على التحليل النقدي في مقارنة زيادة المردود الاقتصادي لهذا الدعم من خلال الدراسات المتاحة، والتي تم اختيارها لتغطي الدول النامية والدول المتقدمة على حد سواء. تذهب هذه الدراسة إلى تشريح المجتمع حسب دخل الفرد، ومقارنة تكلفة المسكن وسنوات إعادة رأس المال لكل شريحة، ومن ثم الوصول عبر تحليل اقتصادي للسياسيات الإسكانية المؤثرة اقتصادياً لكل شريحة، وتحديد الشريحة الأكثر تأهيلاً لزيادة المنفعة من الدعم الحكومي المقدم للإسكان. ومن أبرز نتائج هذه الدراسة ما يلي:

- يشير الدعم الحكومي المقدم للإسكان إلى وجود مناطق للتأثير السلبي لهذا الدعم تتسبب فيه قطاعات الدخل العالي والمتوسط والتي تستطيع تحويل الدعم لزيادة الكم النوعي والتميز الحضري لسكانها، وتبقى قطاعات الدخل المنخفض التي تلجأ إلى تحويل الدعم لسد احتياجات أكثر ضرورة كالطعام والعلاج.

- من واقع التجربة الدولية الكبيرة لا يكتب النجاح لأي مشروع إسكاني حكومي ما لم يكن المشروع موازياً لمقدرة المستفيد الاقتصادية خصوصاً لشريحة ذوي الدخل المحدود، وأن يكون الدعم مباشراً وبقدر الحاجة وبأقل نسبة ممكنة لضمان استمرارية تقديم المشاريع الحكومية المدعومة.

- سياسة توجيه الدعم اقتصادياً لآلية إنتاج العقار وتجمعات المستهلكين قد أفادت كثيراً في زيادة العرض ومقابلة الطلب المتراكم لكل شرائح المجتمع كل حسب الملاءمة الاقتصادية والمقدرة الاستهلاكية للفرد، وما يعيب هذه السياسة تجاهلها التام للشرائح الدنيا من ذوي الدخل المنخفض.

- الفئة الاجتماعية لمحدودي الدخل لا يمكن إسكانها في سكن صحي مناسب بيئياً واقتصادياً دون تدخل الدولة المباشر لرفع الملاءمة الاقتصادية لهذه الفئة.

كما أجرى عفيفي ٢٠٠٤ م دراسة بعنوان « نحو تفعيل إستراتيجية متكاملة لتطوير سياسات توفير وتيسير الإسكان بالعالم العربي: دراسة تحليلية للتجربة المصرية » تهدف هذه الدراسة إلى مناقشة الأبعاد المختلفة لسياسات توفير وتيسير الإسكان بمصر، والتعرف على أسباب القصور في الإمداد بالسكن الملائم وتأثير ذلك في جذب السكان والأنشطة الاقتصادية، وذلك من خلال تحليل مجموعة من التجارب المصرية في مجال توفير وتيسير الإسكان المرتبط بها، ثم تتبع تطور إستراتيجية تيسير الحصول على السكن الملائم للفئات ذات الدخل المنخفض. ومن أبرز التوصيات التي توصلت إليها هذه الدراسة ما يلي:

١ - على الجانب التمويلي:

- حصر كل الأراضي التابعة للوزارات والجهات الحكومية ومدها بالمرافق وتخصيص جزء كبير منها لإسكان محدودى الدخل بسعر مدعوم، وتخصيص جزء آخر للإسكان المتوسط بسعر التكلفة.

- وضع التيسيرات العملية في السداد على آجال طويلة للمشروعات العقارية التي تستهدف الفئات محدودة الدخل.

- تفعيل دور البنوك والمؤسسات المالية للدخول في مجال الإسكان إذ تبلغ نسبة ما يصرف على الإسكان من مجموع المدخرات بالبنوك حوالى (١ ٪)، في حين تبلغ هذه النسبة في دول أخرى حوالى (٢٠ ٪).

- العمل على تيسير مشاركة القطاع الخاص للعمل في مجال الإسكان الاقتصادى، وتطوير نظم للشراكة مع القطاع الحكومى، من خلال تطوير برامج متنوعة للتمويل واستغلال رؤوس الأموال الخاصة.

- تطوير صناعة البناء والأبحاث المرتبطة بها مما يُسهم في رفع كفاءة تخطيط وتصميم وتنفيذ مشروعات الإسكان الاقتصادى من جهة، وخفض التكلفة العامة للوحدات السكنية من جهة أخرى.

- يجب على الحكومات والإدارات المعنية بتوفير الإسكان العمل على تطوير سياسات وخطط متكاملة لمواجهة العديد من الأزمات الطارئة في مجال الإسكان.

- دعم مشروعات الإسكان الشعبى.

٢ - على الجانب التنظيمي والتشريعي:

- إعادة النظر في التشريعات الحالية لإيجاد المناخ المناسب للاستثمار في مجال الإسكان والإسراع بإصدار التشريعات الهامة الخاصة بالإسكان.
 - العمل على تطوير سياسات مرنة للإسكان تلبي احتياجات مختلف المستويات الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع.
 - تشجيع التوجه نحو توفير نماذج غير تقليدية من المساكن الاقتصادية لتلبية احتياجات الأسر الجديدة، والتقليل من تكاليف البناء لها قدر الإمكان لتناسب مع مستويات الدخل المنخفضة لهذه الأسر.
 - تشجيع سياسات إعادة التأهيل والصيانة للثروة العقارية القائمة وبصفة خاصة بالمناطق الشعبية والفقيرة من خلال برامج مناسبة للتمويل.
 - صياغة السياسات التي من شأنها تحفيز الجمعيات الأهلية وجمعيات المجتمع في الإسهام بتمويل برامج الإسكان الميسر للأسر الفقيرة.
 - دعم إنشاء قاعة بيانات محدثة عن حالة سوق الإسكان وتقييم السياسات والجهود المبذولة بشكل دوري وسريع للاستجابة للمتغيرات الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع بالسرعة المطلوبة.
 - تحقيق مبدأ الاستدامة في التنمية العمرانية من خلال ضمان تحقيق سياسات الإسكان لاحتياجات مختلف الفئات الحالية والمستقبلية من الإسكان الملائم لهم.
- وفي دراسة لسليم، وسومية أبو الفضل ٢٠٠٤م بعنوان « سياسات الإسكان في منطقة الخليج (الإمارات العربية المتحدة حالة دراسية) » تهدف هذه الدراسة إلى الوصول إلى إسكان أفضل للشباب ومحدودي الدخل في منطقة الخليج العربية، كما تهدف هذه الدراسة إلى تحليل أهم الأسس العامة لمشاريع الإسكان في دولة الإمارات العربية المتحدة وأسس تصميمها وأهم العوامل المؤثرة فيها مثل العوامل الاقتصادية والاجتماعية وغيرها. ومن أبرز نتائج هذه الدراسة ما يلي:
- أهمية البعد الإنساني والاجتماعي عند تصميم مشاريع الإسكان الخاصة بذوى الدخل المحدود.
 - يجب أن تبنى هذه المشروعات السكنية على دراسات إنسانية ومجتمعية لأفراد

المجتمع المستهدف وبأسلوب يتناول الحاضر والمستقبل وربطها بالتطور الاقتصادي للمجتمع.

- التصميم لمثل هذه المشروعات بمرونة تسمح بمراعاة المتغيرات المستقبلية.

كما أوضح الوابلى ١٤٢٤هـ فى ورقته بعنوان « الإسكان التعاونى خيار لا بديل عنه » تهدف هذه الورقة إلى معرفة قدرة قطاع الإسكان فى المملكة لتلبية الطلب المتزايد على الوحدات السكنية أم هناك حاجة لمزيد من التخطيط والدعم والتطوير وطرح الإسكان التعاونى بديلاً، إذ أوضح أن أى مجموعة من الأفراد تجمعهم اعتبارات جغرافية، أو وظيفية يتشاركون فيما بينهم لتأسيس جمعية تعاونية لبناء مشروع إسكانى وفقاً للمبادئ التعاونية. ومن أبرز نتائج هذه الورقة ما يلى:

- تأسيس جمعيات تعاونية إسكانية محلية على مستوى المدن، وموظفى الجهات الحكومية، والمهن..... وغيرها.

- تأسيس بنك إسكان تعاونى لدعم مشاريع الإسكان التعاونى.

- قصر منح الأراضى الحكومية على جمعيات الإسكان التعاونى.

- إصدار التشريعات اللازمة لتشجيع الإسكان التعاونى وحفظ حقوقها.

وفى دراسة للخريف ١٩٩٤م بعنوان « الانتقال السكنى فى مدينة الرياض دراسة الاتجاهات والأسباب والخصائص » تهدف هذه الدراسة إلى فهم الانتقال السكنى فى مدينة الرياض من حيث الاتجاهات والأسباب والخصائص، وبالتحديد تعنى الدراسة بالتعرف على أنماط واتجاهات وأسباب الهجرة داخل مدينة الرياض. ومن أبرز نتائج هذه الدراسة ما يلى:

- الاتجاه العام للتحركات السكنية هو الابتعاد عن مركز المدينة فى اتجاه النطاق الخارجى للمدينة، وأن معظم التحركات تتم بين الأحياء وليس داخلها.

- أسباب التحركات السكنية شراء أو بناء مسكن هو أكثر الأسباب شيوعاً، وتأتى بعد ذلك الأسباب الأخرى مثل: زيادة حجم الأسرة، والرغبة على الحصول على مسكن أفضل، وارتفاع الإيجار، وعدم توافر الخدمات، وغيرها.

- صنفت التحركات إلى ثلاثة أنواع، تحركات التكيف، والتحركات المحفزة، والتحركات الإجبارية، ووجدت الدراسة أن أغلب التحركات (٨٧ ٪) هى من نوع تحركات التكيف الهادفة إلى تلبية احتياجات الأسرة ومتطلباتها السكنية المتغيرة.

كما أوضح السلطان وبين طالب في دراسة حديثة لهما ١٤٢٤ هـ بعنوان «المتقاعدون في المملكة العربية السعودية دراسة أوضاعهم وإدارة خدماتهم والاستفادة من خبراتهم» ومن ضمن أهداف هذه الدراسة دراسة معاشات التقاعد ومدى ما توفره من حياة معيشية كريمة للمستحق عند تقاعده ولبن يعول من الورثة بعد وفاته من ملكية المسكن، ونوعه، ومساحة الأرض التي يقيم عليها سكنه وفقاً لأنظمة التقاعد المرعية. ومن أبرز نتائج هذه الدراسة ما يلي:

- يملك (٥٨ %) من المتقاعدين منازلهم، في حين يسكن (٤٠ %) تقريباً في مساكن مستأجرة.

- يعيش (٢٧ %) من المتقاعدين في فلل حديثة، في حين يسكن (٤٢ %) في بيوت شعبية، ويسكن (١٥ %) في شقق سكنية، وقرابة (٧ %) يسكنون في دور في فيلا سكنية.

- يعيش قرابة (٦٨ %) من المتقاعدين في منزل مساحة أرضه أقل من (٥٠٠) متر، وقرابة (٢٦ %) يعيشون في منازل مساحاتها تراوح ما بين (٥٠٠) متر وأقل من (١٠٠٠) متر.

وفي دراسة للحريقى فهد ٢٠٠٤م بعنوان «الإسكان في المملكة العربية السعودية: تقدير الطلب على مستوى المناطق» تهدف هذه الدراسة إلى تقدير الطلب على المساكن في المملكة العربية السعودية على مستوى المناطق الإدارية الخمسة لكل خمس سنوات حتى عام ٢٠٢٥م، مما سيُسهم في تطوير خطط وإستراتيجيات تنمية المناطق، وتم اختيار الخمس سنوات مواكبة مع الخطط الخمسية الوطنية والخطط الإقليمية. ومن أبرز توصيات هذه الدراسة ما يلي:

١ - إعداد خطط طويلة المدى للإسكان على مستوى المناطق الإدارية في المملكة تنفذ على مراحل تتزامن مع الخطة الخمسية.

٢ - جعل المسكن في متناول جميع شرائح المجتمع بالتركيز على تخفيض التكلفة من خلال المراحل المختلفة بدءاً من تخطيط المدينة ثم الحى وبعد ذلك عن طريق تصميم المسكن وتقنيات التشييد والتشغيل والصيانة.

٣ - اقتراح سياسات لتوفير الأراضي المزودة بالخدمات والمرافق الاجتماعية.

٤ - تطوير سياسات لتمويل الإسكان.

٥ - أهمية أن تأخذ الخطط في الاعتبار التغيرات الاقتصادية والاجتماعية وتطور التقنية وتأثيرها في تطور الوظائف واستخدامات الفراغات المختلفة في المسكن وعلى حجم ومكونات وعناصر مسكن المستقبل ومكوناته وعناصره.

وفي دراسة ل McClure ٢٠٠٢م بعنوان «Housing Policy Matters: A global Analysis» تهدف هذه الدراسة إلى تحليل عدد من العوامل المؤثرة في الإسكان مثل: أسواق الإسكان، وحالات المساكن، ونوعيتها وعددها، وسعر المسكن، والسياسات الإسكانية في أكثر من (٥٢) دولة حول العالم لمعرفة ما إذا كانت بسوق الإسكان منافسة في هذه الدول. ومن أبرز نتائج هذه الدراسة ما يلي:

- إن القطاع الخاص هو القادر على توفير العدد الأكبر من المنازل في معظم دول العالم، وهذا لا يعني أن الحكومات في هذه الدول غير مسئولة عن توفير الإسكان لمواطنيها، لكن دورها في توفير الإسكان أقل من دور القطاع الخاص.

- السياسات الحكومية الداعمة للإسكان يجب أن تحمي حقوق ملكية العقار، وتنظم المصارف والمؤسسات المالية المعنية بالإسكان، وتوافر الخدمات والمرافق، وتنظم ملكية الأرض وسوق تطوير المساكن بشكل أفضل.

- سوق الإسكان التي تعمل بشكل جيد هي السوق التي تقدم مساكن أفضل، وعدداً أكبر من المساكن، وبأسعار معقولة ومقبولة لشريحة أكبر من المواطنين.

كما أوضح Granruth, and Carla Smith ٢٠٠١ في دراسته بعنوان Low Income Housing and Services Programs: Towards New Perspective تهدف هذه الدراسة إلى مراجعة تاريخية لبرامج الإسكان لذوي الدخل المنخفض وخدماتها واقتراح اتجاهات جديدة في التصميم والتنفيذ لهذه البرامج. ومن أبرز نتائج هذه الدراسة ما يلي:

- في الغالب معظم برامج الإسكان لذوي الدخل المنخفض لا تركز على تحقيق الاستقرار من خلال تقديم برامج دائمة للإسكان، بدلاً من البرامج المؤقتة وذات خدمات محدودة.

- هناك حاجة إلى برامج إسكانية دائمة ومتكاملة الخدمات وتحقيق الاستقرار لسكانها. - الاستقرار الإسكاني حاجة أساسية لتحسين الجوانب الاقتصادية والاجتماعية للسكان وعوائلهم.

- المسكن بالإضافة إلى برامج الخدمات المساندة توافر فرصة كبيرة لتحقيق الاحتياجات الإسكانية وفرص تقوية الأفراد والأسر للاندماج في المجتمع وتصبح أكثر فاعلية.
 - أهمية العمل المشترك بين الساكنين والملاك ومديري هذه العقارات ومقدمي الخدمات لتوفير برامج إسكانية متكاملة الخدمات.
 - زيادة مشاركة الساكنين تساعد من قدرة المجتمع المحلي على التغيير والتطور.
 - أهمية دمج الساكنين في هذه البرامج مع المجتمع المحيط وعدم عزلهم وجعلهم جزءاً من المجتمع ككل.
- وفي دراسة Fuerst, and Bradford Hunt D ٢٠٠٢ بعنوان: Public Housing Needs to Understand its Past to Grasp its Future تهدف هذه الدراسة إلى تحليل الاحتياج وحالة المساكن لذوى الدخل المحدود في الولايات المتحدة الأمريكية، ومقارنة المساكن التي توفرها الحكومة لذوى الدخل المحدود بين الماضى والحاضر، إذ كانت في الماضى توفر منازل جيدة، وفي أحياء جيدة ومختلطة بين الطبقتين العاملة والفقيرة وليست فصلاً كاملاً للطبقة الفقيرة في أحياء محددة. ومن أبرز النتائج التي توصلت لها هذه الدراسة ما يلي:
- لإعادة الثقة في إسكان ذوى الدخل المنخفض والطبقات الفقيرة لا بد من تغيير جذري في سياسات الإسكان الحالية لهذه الشرائح الاجتماعية، واعتماد سياسة إسكانية تهتم بالاختيار الصحيح للساكنين، ووضع أنظمة واضحة وتطبيقها بشكل جيد، ووضع الساكنين في بيئة سكنية تساعد على الانتماء لهذه البيئة السكنية والتفاعل معها.
 - أهمية توفير مساكن تُسهم في دمج هذه الشرائح الاجتماعية مع باقى شرائح المجتمع وليس عزلها بالكامل عن باقى شرائح المجتمع.
 - السياسات السابقة لإسكان ذوى الدخل المنخفضة أسهمت في إخراج رجال أعمال، ومحامين، ومهنيين، وهذا يرجع إلى أن البيئة الإسكانية التي يعيشون فيها أسهمت في ربطهم وجعلهم جزءاً من المجتمع المحلي.

كما أن Stone and Rosana Hemakon ٢٠٠٢م فى دراسته بعنوان Housing Policy Faces Uphill Climb تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على أهمية توجيه الموارد المالية لقطاعات الإسكان وتطوير الأدوات والوسائل المتاحة لدعم هذا القطاع خاصة القطاعات ذات الاحتياجات الخاصة منها وزيادة الدعم المالى لها. ومن أبرز النتائج التى توصلت لها هذه الدراسة ما يلى:

- معالجة مشكلة الإسكان لا بد من أخذ المبادرات التى تساعد على تملك المنازل مثل زيادة القروض لذوى الدخل المنخفضة والمتوسطة.
- زيادة عدد الكوبونات الممنوحة للإسكان الميسر لذوى الدخل المتوسطة. وبرامج الإعانات لزيادة العدد المعروض من المنازل لذوى الدخل المنخفضة.
- دعم السياسات المتعلقة بالمحافظة على المساكن القائمة وزيادة الدعم المالى لترميم هذه المنازل وإعادة تطوير الأحياء القديمة فى المدن لزيادة المعروض من المنازل فى هذه الأحياء.

الفصل الثالث

الإطار المنهجي للدراسة

- منهج البحث العلمى المستخدم فى الدراسة.
- مجتمع وعينة الدراسة
- أداة الدراسة وإجراءاتها:
 - بناء أداة الدراسة
 - صدق أداة الدراسة
 - ثبات أداة الدراسة
- خطوات تطبيق الدراسة الميدانية
- المعالجة الإحصائية للبيانات

يتناول هذا الفصل أيضاً لمنهج البحث العلمى المستخدم فى الدراسة، وكذلك تحديد مجتمع وعينة الدراسة ووصف خصائص أفراد الدراسة. كما يتطرق لبناء أداة الدراسة والإجراءات التى تم اتباعها للتحقق من صدقها وثباتها. وبين أيضاً كيفية تطبيق الدراسة ميدانياً، وأساليب المعالجة الإحصائية التى تم استخدامها فى معالجة بيانات الدراسة والإجابة على تساؤلاتها.

(١-٣) - منهج البحث العلمى المستخدم فى الدراسة:

انطلاقاً من طبيعة الدراسة والمعلومات المراد الحصول عليها للتعرف على مستوى رضا الموظفين الحكوميين العاملين فى الأجهزة الحكومية بمدينة الرياض عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان، وعن مدى استفادتهم من برامج الإسكان، وعن آرائهم حول أهم الأسباب التى أدت إلى عدم نجاح السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان، وآرائهم حول أهم المقترحات والتوصيات لتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص. فقد استخدم الباحث المنهج الوصفى التحليلي الذى يعتمد على دراسة الظاهرة كما توجد فى الواقع ويهتم بوصفها وصفاً دقيقاً ويعبر عنها تعبيراً كيفياً وكيمياً، فالتعبير الكيفي يصف لنا الظاهرة ويوضح خصائصها، أما التعبير الكمي فيعطينا وصفاً رقمياً يوضح مقدار هذه الظاهرة أو حجمها ودرجات ارتباطها مع الظواهر الأخرى (عبيدات وآخرون، ١٩٩٧، ص ٨٧). كما لا يكتفى هذا المنهج عند جمع المعلومات المتعلقة بالظاهرة من أجل استقصاء مظاهرها وعلاقاتها المختلفة، بل يتعداه إلى التحليل والربط والتفسير للوصول إلى استنتاجات يبنى عليها التصور المقترح (العساف، ١٩٩٥، ص ١٨٦). كما استعان الباحث بالمنهج الوصفى الوثائقي القائم على جمع وتحليل ما كتب عن الموضوع من كتب وأبحاث ودراسات لبناء الخلفية النظرية للدراسة.

(٢-٣) - مجتمع وعينة الدراسة:

مجتمع الدراسة يعرف بأنه « جميع مفردات الظاهرة التى يدرسها الباحث، وبذلك فإن مجتمع الدراسة هو جميع الأفراد أو الأشياء الذين يكونون موضوع مشكلة الدراسة » (عبيدات، وآخرون، ٢٠٠١م، ص ١٢١).

بناءً على أهداف الدراسة، ونظراً لصعوبة الوصول لأغلب شرائح المواطنين المستفيدين من قروض صندوق التنمية العقاري ومشاريع الإسكان الخاصة بوزارة الأشغال العامة والإسكان تم اختيار الموظفين الحكوميين باعتبارهم جزءاً من هذا المجتمع وذلك لسهولة الوصول إليها ومعرفة مدى استفادتها من السياسات والخطط الحكومية المبذولة لتوفير الإسكان للمواطنين. ونظراً لتركز نسبة كبيرة من الموظفين الحكوميين في مدينة الرياض، وكذلك ملاءمتها لإمكانات الباحث سوف يتم اقتصار مجتمع الدراسة على الموظفين الحكوميين ومجتمع المسؤولين ومتخذى القرار في مدينة الرياض.

أولاً - مجتمع وعينة المسؤولين ومتخذى القرار في مدينة الرياض:

مجتمع المسؤولين ومتخذى القرار في مدينة الرياض يتكون من جميع المسؤولين ومتخذى القرار في بعض الجهات الحكومية ذات العلاقة بموضوع الدراسة ومن أهمها:

- المسؤولين في قطاع الإسكان، وزارة الاقتصاد والتخطيط.
- المسؤولين في صندوق التنمية العقاري.
- المسؤولين والمعنيين بأمور تخطيط المدن في وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- المسؤولين في وزارة الشؤون الاجتماعية، وكالة الوزارة للشؤون الاجتماعية والإسكان الشعبي.
- مديري مشاريع الإسكان في بعض الجهات الحكومية التي توافر إسكاناً مؤقتاً لبعض منسوبيها.

وقد تم أخذ عينة غير احتمالية (ميسرة) من هؤلاء المسؤولين ومتخذى القرار في هذه الجهات قوامها (٢٠) مسئولاً^(١) وتم توزيع مجموعة من الأسئلة عليهم وإجراء المقابلات المعمقة معهم لاستطلاع آرائهم حول مجمل القضايا المتعلقة بالإسكان بصفة عامة وإسكان الموظفين الحكوميين بصفة خاصة.

(١) وهو العدد الذى استطاع الباحث عمل مقابلات معهم، ويعد هذا العدد من الأعداد المقبولة في إجراء المقابلات المتعلقة (فهمي، ٢٠٠٥م، ص ٤٨).

ثانياً - مجتمع وعينة الموظفين الحكوميين:

مجتمع الموظفين يتكون من جميع الموظفين الحكوميين العاملين في الوظائف الحكومية المختلفة في جميع الأجهزة الحكومية في مدينة الرياض والتي يمكن تصنيفها على النحو التالي (قائمة الأجهزة الحكومية المصدرة من الإصلاح الإداري):

- الوزارات وعددها (٢٢) وزارة.

- المؤسسات العامة وعددها (٢٥) مؤسسة .

- المصالح المستقلة وعددها (١٠) من المصالح والهيئات والصناديق والبنوك.

وهذا هو إجمالي عدد الأجهزة الحكومية الموجودة في مدينة الرياض، وبذلك يمكن تقسيم مجتمع الدراسة إلى ثلاث طبقات. وقد قام الباحث بأخذ عينة عشوائية طبقية مرحلية لموظفين على النحو التالي (فهمي، ٢٠٠٥م: ١٢٨):

المرحلة الأولى: وتم فيها أخذ عينة عشوائية طبقية حجمها (٥٠٪) من عدد الأجهزة الحكومية، وذلك كما هو موضح في الجدول التالي:

جدول (١-٣)

المرحلة الأولى من مراحل اختيار العينة

الطبقة	عدد الأجهزة	عينة الأجهزة
المصالح المستقلة	١٠	٥
الوزارات	٢٢	١١
المؤسسات العامة	٢٣	١١
المجموع	٥٥	٢٧

وقد تم اختيار العدد المحدد من الأجهزة المختارة في كل طبقة في هذه المرحلة بطريقة عشوائية بسيطة.

المرحلة الثانية: وتم فيها تحديد حجم عينة الموظفين الذين سوف يتم توزيعهم على الأجهزة المختارة من المرحلة السابقة، وذلك كما يلي:

قام الباحث بعدة محاولات لعمل موازنة بين نسبة الخطأ والتكلفة (متمثلة في حجم العينة)، وللوصول إلى حجم معقول للعينة يتم تطبيق المعادلة التالية، بافتراض المعاينة مع الإحلال (أبو شعر ١٩٩٧، ص ١٣٤ - ١٣٥) المعادلة (١):

$$n = \frac{Z^2 P(1-p)}{d^2} \quad \dots(1)$$

إذ: (n) حجم العينة

(P) النسبة التقديرية لسمة معينة في المجتمع المستهدف وهي تمثل هنا نسبة التسرب الوظيفي في المجتمع، ومن الطبيعي أن تكون قيمة (P) غير معلومة، لذلك فإننا إما أن نقوم بتقدير هذه النسبة من عينة استطلاعية، أو نستعاض عنها بالقيمة (٠,٥) والتي تعطى أكبر حجم ممكن للعينة.

(d) خطأ المعاينة المسموح به عند تقدير نسبة المجتمع (درجة الدقة المطلوبة) وتقدر عادة بأى قيمة محصورة ما بين (٠,٠٥) و (٠,٠١).

(Z) القيمة الجدولية المستخرجة من جدول التوزيع الطبيعي بمستوى ثقة معين، وعموماً، فإن قيمة (Z) تقدر ب (١,٩٦٩) إذا كان مستوى الثقة (٩٥٪) وتقدير (٢,٥٨) إذا كان مستوى الثقة (٩٩٪).

وبافتراض أن درجة الثقة المطلوبة هي (٩٥٪) وبالتالي، فإن (Z) تقدر ب (١,٩٦)، وبافتراض أن نسبة الخطأ المقبولة هي (٤٪) بمعنى أن (d) تقدر ب (٠,٠٤)، وبالتالي يصبح حجم العينة هو:

$$n = \frac{(1.96)^2 (0.50) (0.50)}{(0.04)^2} = 600$$

المرحلة الثالثة - تم فيها توزيع العدد المختار من عينة الموظفين (٦٠٠ موظف) على الأجهزة الحكومية المختارة من المرحلة الثانية بطريقة عشوائية طبقية، وذلك كما يلي:

جدول (٣-٢)

المرحلة الثالثة من مراحل اختيار العينة

الطبقة	عينة الأجهزة	النسبة المئوية	عينة الموظفين
المصالح المستقلة	٥	٨,٦٪	١١٢
الوزارات	١١	٤٠,٧٪	٢٤٤
المؤسسات العامة	١١	٤٠,٧٪	٢٤٤
المجموع	٢٧	١٠٠٪	٦٠٠

وقد تم توزيع عينة الموظفين على الأجهزة المختارة في كل طبقة بالتساوي، بمعنى أنه تم توزيع الـ (١١٢) موظفا الخاصين بالمصالح المستقلة على الـ (٥) مصالح المختارة في المرحلة الثانية بالتساوي، بمعنى أن كل مصلحة مختارة لها $(٥/١١٢) = (٢٣)$ موظفا لكل مصلحة تقريبا) وتم توزيعهم داخل هذه المصلحة عشوائيا، وهكذا بالنسبة للوزارات وللمؤسسات العامة.

وقد قام الباحث بالإشراف الميداني على فريق من جامعي البيانات حتى استطاع استرجاع (٥٤١) استبانة صالحة للتحليل (مكتملة البيانات) من أصل (٦٠٠) استبانة موزعة. والجدول والشكل البياني التاليان يبينان عدد ونسب الاستبانات المعادة مكتملة البيانات حسب فئات الدراسة.

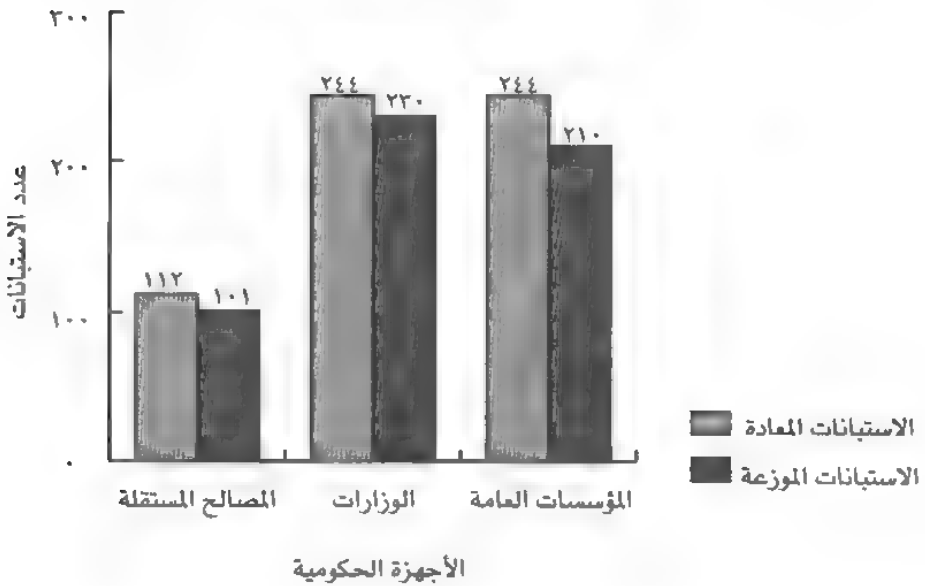
جدول (٣-٣)

عدد ونسبة الاستبانات المعادة مكتملة البيانات

الطبقة	عدد الاستبانات الموزعة	عدد الاستبانات المعادة مكتملة البيانات	النسبة المئوية لعدد الاستبانات المعادة مكتملة البيانات
المصالح المستقلة	١١٢	١٠١	٩٠,٢٪
الوزارات	٢٤٤	٢٣٠	٩٤,٣٪
المؤسسات العامة	٢٤٤	٢١٠	٨٦,١٪
المجموع	٦٠٠	٥٤١	٩٠,٢٪

شكل (١-٣)

عدد الاستبانات الموزعة مقارنة بعدد الاستبانات المعادة مكتملة البيانات



يلاحظ من الجدول والشكل البياني السابقين أن النسبة المئوية لعدد الاستبانات المعادة مكتملة البيانات راوحت ما بين (٨٦,١٪) (وهي أقل نسبة وكانت في المؤسسات العامة) و(٩٤,٣٪) (وهي أعلى نسبة وكانت في الوزارات). وبوجه عام كانت النسبة المئوية لعدد الاستبانات المعادة مكتملة البيانات لمجتمع الدراسة هي (٩٠,٢٪)، وتعد هذه النسبة من نسب الردود الممتازة في العلوم السلوكية (القحطاني وآخرون، ٢٠٠٠م، ص ١٢٨)، وبالتالي اعتبر الباحث أن الاستبانات المستردة (٥٤١) تمثل أفراد عينة الدراسة الذين سوف يخضعون للتحليل، وباستخدام الأساليب الإحصائية الاستدلالية المناسبة تمكن الباحث من تعميم النتائج على أفراد مجتمع الدراسة، وقد كان توزيع أفراد عينة الدراسة بحسب الخصائص الشخصية والوظيفية كما يلي:

١ - المستوى التعليمي:

يتضح من الجدول رقم (٣-٤) والشكل البياني رقم (٣-٢) أن المستوى التعليمي الشائع بين أفراد عينة الدراسة هو المستوى « الجامعي » إذ مثل هذا المستوى ما يقرب من نصف أفراد عينة الدراسة (تحديداً ٤٦,٧٪). يليه المستوى التعليمي « ثانوية عامة أو ما يعادلها » بنسبة (٣٥,٩٪)، ثم المستوى التعليمي « أقل من ثانوية عامة » بنسبة (١٠,٢٪). أما أقل النسب فكانت لأفراد عينة الدراسة من أصحاب المستوى التعليمي « أعلى من الجامعي » إذ مثلوا ما نسبته (٧,٢٪). وهذا التوزيع كان متوقعاً لأن أفراد مجتمع الدراسة هم من الموظفين الحكوميين والذين عادة ما يكونون في هذا المستوى من التعليم.

جدول رقم (٣-٤)

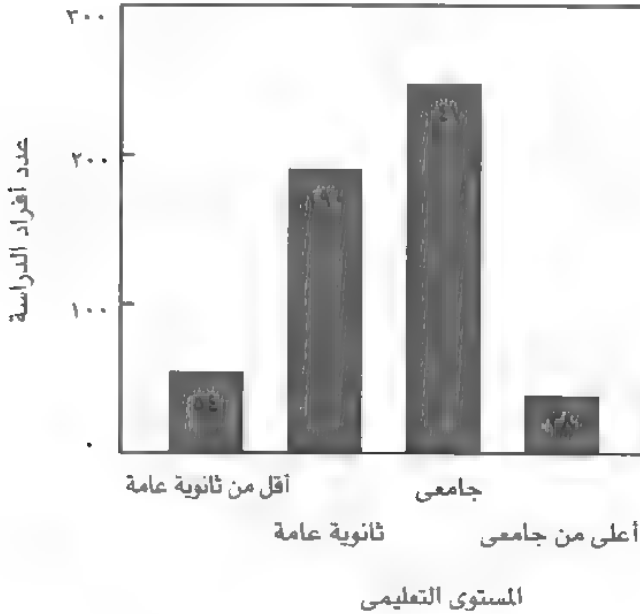
توزيع أفراد عينة الدراسة حسب المستوى التعليمي

النسبة المئوية %	عدد أفراد عينة الدراسة (التكرارات)	المستوى التعليمي
١٠,٢٪	٥٤	أقل من ثانوية عامة
٣٥,٩٪	١٩٠	ثانوية عامة أو ما يعادلها
٤٦,٧٪	٢٤٧	جامعي
٧,٢٪	٣٨	أعلى من جامعي
١٠٠,٠٠٪	٥٢٩	المجموع

♦ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٥٤١) وهو إجمالي أفراد عينة الدراسة لوجود (١٢) استبانة لم يحدد فيها المؤهل العلمي.

شكل (٢-٣)

توزيع أفراد عينة الدراسة حسب المستوى التعليمي



٢ - العمر:

يتضح من الجدول رقم (٣-٥) والشكل رقم (٣-٢)، أن الفئة العمرية الشائعة بين أفراد عينة الدراسة هي الفئة (أقل من ٢٥ سنة)، إذ مثلوا أكثر من نصف أفراد عينة الدراسة تحديداً (٥٥,٢٪)، يليها الفئة العمرية (من ٢٥ إلى أقل من ٤٠ سنة) إذ مثلوا ما نسبته (٢٢,٢٪)، يليها الفئة العمرية (من ٤٠ إلى أقل من ٤٥ سنة) إذ مثلوا ما نسبته (١٣,٧٪)، يليها الفئة العمرية (من ٤٥ إلى أقل من ٥٠ سنة) إذ مثلوا ما نسبته (٦,٤٪)، أما أقل النسب فكانت للفئة العمرية (من ٥٠ سنة فأكثر) إذ مثلوا ما نسبته (١,٥٪) فقط من إجمالي أفراد عينة الدراسة. ويتضح مما سبق أن غالبية أفراد عينة الدراسة هم من الشباب في الفئة العمرية (أقل من ٤٠ سنة) إذ مثلوا ما نسبته (٥٥,٢٪ + ٢٢,٢٪ = ٧٨,٤٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة، وهم في واقع الأمر الفئة المستهدفة من الدراسة لأنهم أكثر الأفراد احتكاكاً بهذه المشكلة (مشكلة الإسكان)، وبالتالي فمن المتوقع أن تكون آراؤهم حول هذا الموضوع آراءً بناءة إن شاء الله.

جدول رقم (٥-٣)

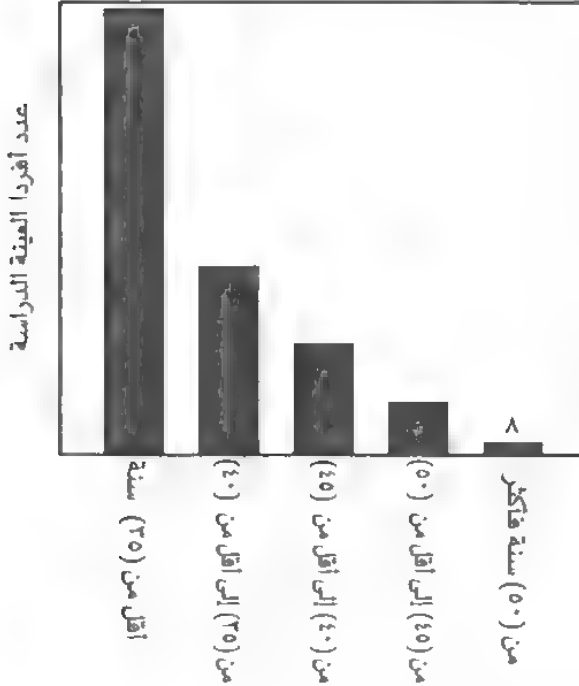
توزيع أفراد عينة الدراسة حسب فئات العمر

النسبة المئوية %	عدد أفراد عينة الدراسة (التكرارات)	فئات العمر
٥٥,٢ %	٢٩٥	أقل من ٣٥ سنة
٢٣,٢ %	١٢٤	من ٣٥ إلى أقل من ٤٠ سنة
١٣,٧ %	٧٣	من ٤٠ إلى أقل من ٤٥ سنة
٦,٤ %	٣٤	من ٤٥ إلى أقل من ٥٠ سنة
١,٥ %	٨	من ٥٠ سنة فأكثر
١٠٠,٠٠ %	٥٣٤	المجموع

♦ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٥٤١) وهو إجمالي أفراد الدراسة لوجود (٧) استبانات لم يحدد فيها العمر.

شكل (٣-٣)

توزيع أفراد عينة الدراسة حسب فئات العمر



٣ - الدخل الشهري بالريال السعودي:

يتضح من الجدول رقم (٦-٣) والشكل رقم (٤-٣)، أن فئة الدخل الشهري الشائعة بين أفراد عينة الدراسة هي الفئة (من ٤٠٠٠ إلى أقل من ٦٠٠٠ ريال) إذ مثل أفراد عينة الدراسة أصحاب هذه الفئة ما نسبته (٢٨,٣٪)، يليها فئة الدخل الشهري (من ٦٠٠٠ إلى أقل من ٨٠٠٠ ريال) إذ مثلوا ما نسبته (٢٢,٣٪)، يليها فئة الدخل الشهري (من ٢٠٠٠ إلى أقل من ٤٠٠٠ ريال) إذ مثلوا ما نسبته (١٧,٦٪)، يليها فئة الدخل الشهري (من ١٠٠٠٠ إلى أقل من ١٢٠٠٠ ريال) إذ مثلوا ما نسبته (٩,٢٪)، يليها فئة الدخل الشهري (من ١٢٠٠٠ ريال فأكثر) إذ مثلوا ما نسبته (٣,٧٪)، أما أقل النسب فكانت لفئة الدخل الشهري (أقل من ٢٠٠٠ ريال) إذ مثلوا ما نسبته (٣,٠٪) فقط من إجمالي أفراد عينة الدراسة. ويتضح مما سبق أن غالبية أفراد عينة الدراسة

يحصلون على دخل شهري يراوح ما بين (٢٠٠٠ ريال إلى أقل من ٨٠٠٠ ريال) إذ مثلوا ما نسبته (١٧,٦% + ٢٨,٣% = ٢٢,٣% = ٦٨,٢%) من إجمالي أفراد عينة الدراسة، وهم في واقع الأمر الفئة المستهدفة من الدراسة لأنهم أكثر الأفراد احتياجاً لدعم الإسكان، وبالتالي فمن المتوقع أن تكون آراؤهم حول موضوع الدراسة آراءً بناءة إن شاء الله.

جدول رقم (٦-٣)

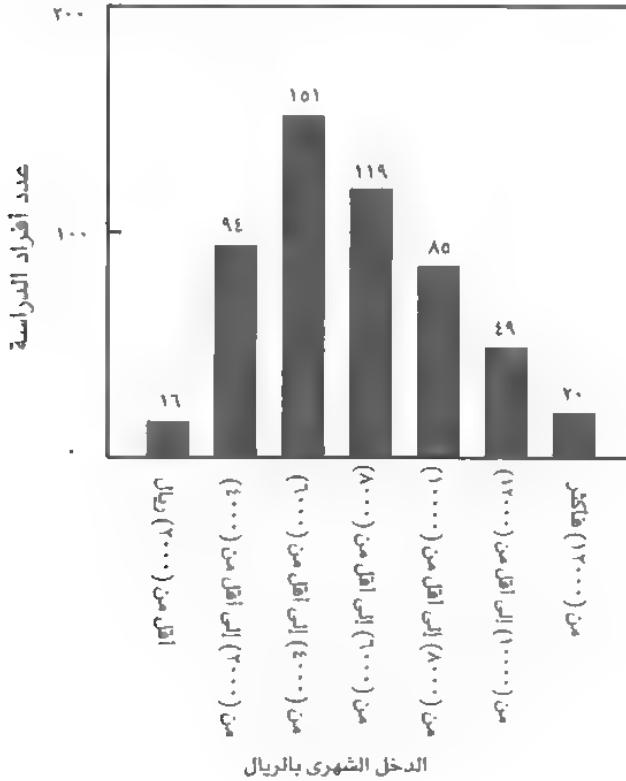
توزيع أفراد عينة الدراسة حسب فئات الدخل الشهري بالريال

فئات الدخل الشهري بالريال	عدد أفراد عينة الدراسة (التكرارات)	النسبة المئوية %
أقل من (٢٠٠٠) ريال	١٦	٣,٠%
من (٢٠٠٠) إلى أقل من (٤٠٠٠)	٩٤	١٧,٦%
من (٤٠٠٠) إلى أقل من (٦٠٠٠)	١٥١	٢٨,٣%
من (٦٠٠٠) إلى أقل من (٨٠٠٠)	١١٩	٢٢,٣%
من (٨٠٠٠) إلى أقل من (١٠٠٠٠)	٨٥	١٥,٩%
من (١٠٠٠٠) إلى أقل من (١٢٠٠٠)	٤٩	٩,٢%
من (١٢٠٠٠) ريال فأكثر	٢٠	٣,٧%
المجموع	٥٣٤	١٠٠,٠%

❖ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٥٤١) وهو إجمالي أفراد الدراسة لوجود (٧) استبيانات لم يحدد فيها الدخل الشهري.

شكل (٤-٣)

توزيع أفراد عينة الدراسة حسب الدخل الشهري بالريال



٤ - الحالة الاجتماعية:

يتضح من الجدول رقم (٧-٢) والشكل رقم (٥-٣)، أن الغالبية العظمى من أفراد عينة الدراسة تحديداً (٨٤,٧٪) هم من المتزوجين، في حين أن هناك نسبة (١٥,٣٪) من أفراد عينة الدراسة من غير المتزوجين. يتضح مما سبق أن غالبية أفراد عينة الدراسة هم من الفئة المستهدفة لأنهم أكثر الأفراد احتياجاً لدعم الإسكان، وبالتالي فمن المتوقع أن تكون آراؤهم حول هذا الموضوع آراءً بناءة إن شاء الله.

جدول رقم (٧-٣)

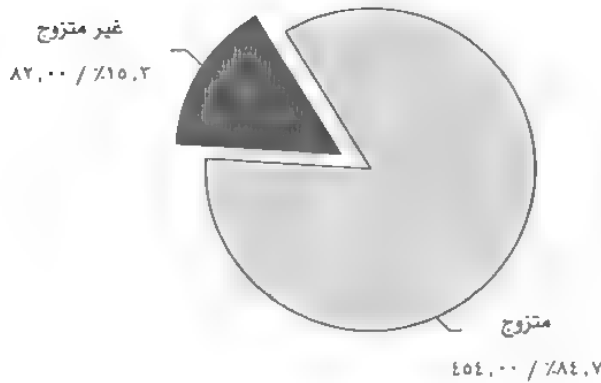
توزيع أفراد عينة الدراسة حسب الحالة الاجتماعية

الحالة الاجتماعية	عدد أفراد عينة الدراسة (التكرارات)	النسبة المئوية %
متزوج	٤٥٤	٨٤,٧ %
غير متزوج	٨٢	١٥,٣ %
المجموع	٥٣٦	١٠٠,٠ %

♦ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٥٤١) وهو إجمالي أفراد الدراسة لوجود (٥) استبيانات لم تحدد فيها الحالة الاجتماعية.

شكل (٥-٣)

توزيع أفراد عينة الدراسة حسب الحالة الاجتماعية



٥ - عدد أفراد الأسرة:

يتضح من الجدول رقم (٨-٢) والشكل رقم (٦-٣)، أن عدد أفراد الأسرة الشائع بين أفراد عينة الدراسة من المتزوجين هو (من فردين إلى خمسة أفراد) إذ مثلوا

ما نسبته (٥٠,٧٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة من المتزوجين، يليها (من ستة إلى عشرة أفراد) إذ مثلوا ما نسبته (٤٥,٣٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة من المتزوجين، أما أقل النسب فكانت لفئة عدد أفراد الأسرة (من ١١ فرداً فأكثر) إذ مثلوا ما نسبته (٤,٠٪) فقط من إجمالي أفراد عينة الدراسة من المتزوجين. ويتضح مما سبق أن الغالبية العظمى من أفراد عينة الدراسة من المتزوجين لديهم عدد أفراد أسرة يراوح ما بين (فردين إلى ١٠ أفراد) إذ مثلوا ما نسبته (٥٠,٧٪ + ٤٥,٣٪ = ٩٦٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة المتزوجين، وهما في واقع الأمر الفئة المستهدفة من الدراسة لأنهم أكثر الأفراد احتياجاً لدعم الإسكان، وبالتالي فمن المتوقع أن تكون آراؤهم حول هذا الموضوع آراءً بناءة إن شاء الله.

جدول رقم (٨-٣)

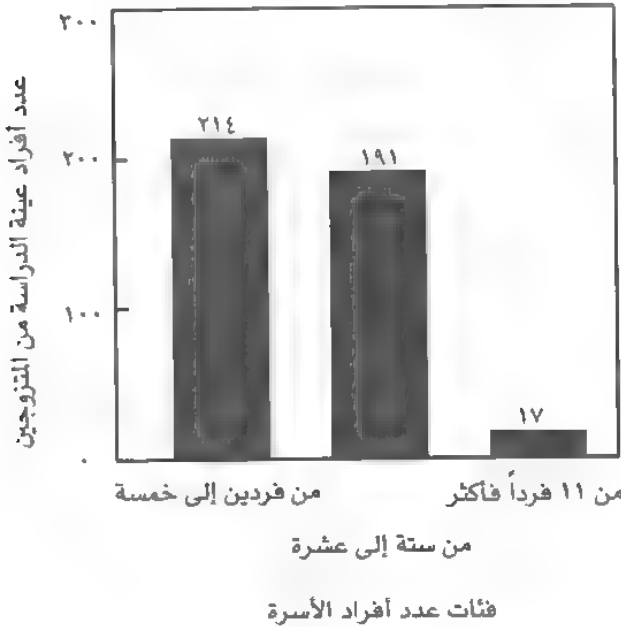
توزيع أفراد عينة الدراسة من المتزوجين حسب عدد أفراد الأسرة

عدد أفراد الأسرة	عدد أفراد عينة الدراسة من المتزوجين (التكرارات)	النسبة المئوية %
من (فردين) إلى (خمسة) أفراد	٢١٤	٥٠,٧٪
من (ستة) إلى (عشرة) أفراد	١٩١	٤٥,٣٪
(من ١١ فرداً) فأكثر	١٧	٤,٠٪
المجموع	٤٢٢	١٠٠,٠٪

♦ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٥٤١) وهو إجمالي أفراد الدراسة نظراً لأن هذا السؤال خاص بالمتزوجين فقط وهم (٤٥٤) انظر الجدول (٧-٣) كما أن هناك (٣٢) استبانة من استبانات المتزوجين لم يحدد فيها عدد أفراد الأسرة.

شكل (٦-٣)

توزيع أفراد عينة الدراسة حسب عدد أفراد الأسرة



٦ - مصادر الدخل للأسرة التي تسكن معها:

يتضح من الجدول رقم (٩-٣) والشكل رقم (٧-٣)، أن مصدر الدخل الشائع للأسرة هو «الراتب الشهري للزوج» إذ يعتمد ما نسبته (٨٢,٢٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة من المتزوجين على هذا المصدر للدخل، يليه «الراتب الشهري للزوجين» إذ يعتمد ما نسبته (١٥,٤٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة من المتزوجين على هذا المصدر للدخل، يليه «استثمارات خاصة» إذ يعتمد ما نسبته (٨,٤٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة من المتزوجين على هذا المصدر للدخل، يليه «الراتب الشهري للزوجة» إذ يعتمد ما نسبته (٤,٠٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة من المتزوجين على هذا المصدر للدخل، يليه «مدخرات وعقارات» إذ يعتمد ما نسبته (٣,٥٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة من المتزوجين على هذا المصدر للدخل، يليه «الميراث» إذ يعتمد ما نسبته (٢,٠٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة من المتزوجين على هذا المصدر للدخل،

وأخيراً توجد نسبة ضئيلة من أفراد عينة الدراسة من المتزوجين (٧,٠ %) يعتمدون على مصادر أخرى للدخل مثل (عمل إضافي مسائي، راتب تقاعدي للوالد). ويتضح مما سبق أن أفراد عينة الدراسة ليس لديهم مصادر للدخل كثيرة سوى الراتب وبالتالي فهم من أهم الفئات التي سوف تستفيد من سياسات وخطط الحكومة في توفير الإسكان.

جدول رقم (٣-٩)

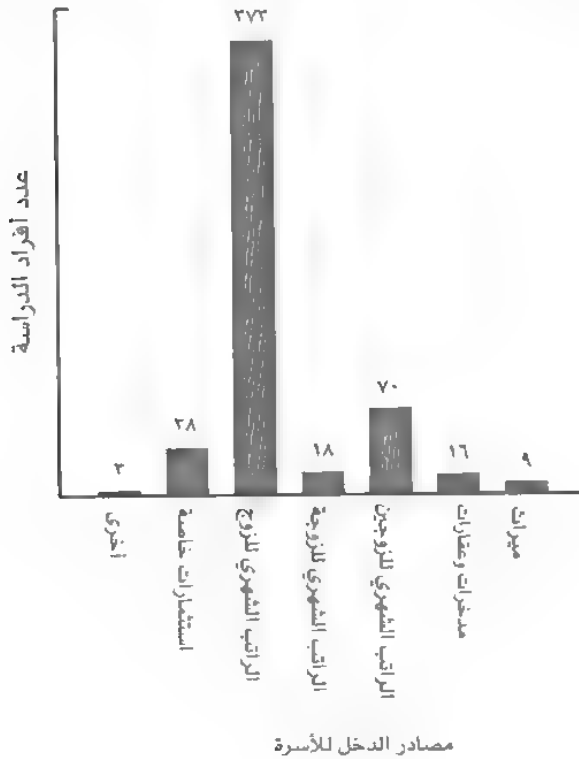
توزيع أفراد عينة الدراسة من المتزوجين حسب مصادر الدخل للأسرة

النسبة المئوية %	عدد أفراد عينة الدراسة من المتزوجين (التكرارات)	مصادر الدخل للأسرة
٨٢,٢ %	٢٧٣	الراتب الشهري للزوج
٤,٠ %	١٨	الراتب الشهري للزوجة
١٥,٤ %	٧٠	الراتب الشهري للزوجين معاً
٨,٤ %	٢٨	استثمارات خاصة
٢,٠ %	٩	ميراث
٣,٥ %	١٦	مدخرات وعقارات
٠,٧ %	٣	أخرى

♦ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٤٥٤) وهو إجمالي أفراد الدراسة من المتزوجين نظراً لأن طبيعة هذا السؤال تسمح باختيار أكثر من إجابة لذلك نجد أن مجموع النسب المئوية ليست (١٠٠ %) كالمتاد.

شكل (٣-٧)

توزيع أفراد عينة الدراسة من المتزوجين حسب مصادر الدخل للأسرة



(٣-٣) - أداة الدراسة وإجراءاتها:

(١-٣-٣) بناء أداة الدراسة:

بعد الاطلاع على أدبيات الدراسة الحالية والدراسات السابقة ذات الصلة بموضوع هذه الدراسة، قام الباحث بتصميم استبانة موجهة إلى الموظفين الحكوميين العاملين في الأجهزة الحكومية بمدينة الرياض، للتعرف على آرائهم حول السياسات الحكومية المتعلقة بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام، والموظفين الحكوميين بشكل خاص،

ومدى استفادة المواطنين خاصة الموظفين الحكوميين من سياسات توفير الإسكان، ومعرفة آرائهم حول أهم الأسباب التي أدت إلى عدم نجاح هذه السياسات، ومعرفة آرائهم حول أهم المقترحات التي يرونها لزيادة قدرة الجهات الحكومية على توفير الإسكان. ومن خلال هذه الاستبانة تم جمع بيانات الدراسة اللازمة للإجابة عن تساؤلات الدراسة وتحقيق أهدافها.

الاستبانة الأولى: الموجهة لعينة الموظفين الحكوميين بمدينة الرياض:

واشتملت هذه الاستبانة على ما يلي:

أ- الجزء الأول: البيانات (المتغيرات) الأولية:

وهي متغيرات مستقلة تم وضعها في مستوى قياس «اسمى أو راتبى»، وشملت البيانات الأولية (الشخصية والوظيفية) لعينة الموظفين الحكوميين مثل: (جهة العمل، المستوى التعليمي، العمر، الدخل الشهري بالريال، الحالة الاجتماعية، عدد أفراد الأسرة، مصادر دخل الأسرة، المرتبة الوظيفية، سنوات الخدمة).

ب- الجزء الثاني: مدى الاستفادة من السياسات والخطط الحكومية الخاصة بتوفير الإسكان:

ويتكون هذا الجزء من (١٤) سؤالاً موجهاً إلى عينة الموظفين الحكوميين العاملين في الأجهزة الحكومية بمدينة الرياض، بغرض الوقوف على مدى استفادتهم من السياسات والخطط الحكومية الخاصة، وكانت هذه الأسئلة كما يلي:

- ما نوع المنزل الذي تسكن به؟
- هل المنزل الذي تسكن به ملك لك؟
- إذا كنت تملك منزلاً خاصاً فكيف كانت طريقة تملكك له (يمكن اختيار أكثر من إجابة)؟
- إذا كنت لا تملك منزلاً فهل فكرت في امتلاك منزل خاص بك؟
- ما الخطوات التي اتخذتها لامتلاك المنزل الخاص بك؟
- إذا كنت لا تملك منزلاً هل تملك أرضاً لبناء المنزل عليها؟
- في رأيك هل تعتقد أن امتلاك الأرض عقبة رئيسية في امتلاك المنزل للموظف؟

- هل تقدمت بطلب إلى البلدية المحلية للحصول على منحة أرض؟
- فى حالة الإجابة بلا ما الأسباب التى منعتك من التقديم على منحة أرض من البلدية؟ (يمكن اختيار أكثر من إجابة).
- هل استفدت من مشاريع الإسكان العام؟
- فى حالة الإجابة بنعم ما نوع الإسكان العام الذى استفدت منه؟
- فى حالة الإجابة بلا لماذا لم يتم الاستفادة من مشاريع الإسكان العام؟ (يمكنك اختيار أكثر من إجابة).
- هل استفدت من قروض صندوق التنمية العقارى؟
- فى حالة الإجابة بلا لماذا لم يتم الاستفادة من قروض صندوق التنمية العقارى؟
- ج - الجزء الثالث: قياس مدى الرضا عن خدمات صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان:

ويتكون هذا الجزء من (٤) عبارات موجهة إلى عينة الموظفين الحكوميين العاملين فى الأجهزة الحكومية بمدينة الرياض، بغرض الوقوف على خدمات صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان، وكانت هذه العبارات كما يلي:

- طريقة تعامل العاملين فى الصندوق مع المواطنين.
- المدة الزمنية للحصول على القرض الممنوح من الصندوق.
- متطلبات واشتراطات الصندوق للحصول على القرض.
- حجم القرض الممنوح من الصندوق.

وقد اعتمد الباحث فى إعداد هذا الجزء على الشكل المفلق (Closed Questionnaire) الذى يحدد الإجابات المحتملة لكل عبارة. كما تم استخدام مقياس ليكرت المتدرج ذى النقاط الخمس لقياس العبارات (البند) الـ (٤) السابقة، إذ أخذ هذا المقياس الشكل التالى:

(١) = غير راضٍ بشدة، (٢) = غير راضٍ، (٣) = محايد، (٤) = راضٍ، (٥) = راضٍ جداً.

وطلب من الباحثين (عينة الموظفين الحكوميين العاملين فى الأجهزة الحكومية بمدينة الرياض) تحديد مدى رضاهم على هذه العبارات.

د - الجزء الرابع: أهم الأسباب التي أدت إلى عدم نجاح سياسات الإسكان والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان:

ويتكون هذا الجزء من (٢٠) عبارة موجهة إلى عينة الموظفين الحكوميين العاملين في الأجهزة الحكومية بمدينة الرياض، بغرض الوقوف على آرائهم تجاه أهم الأسباب التي أدت إلى عدم نجاح سياسات الإسكان والخطط الحكومية المعنية بتوفيره للمواطنين بشكل عام، والموظفين الحكوميين بشكل خاص، وكانت هذه العبارات كما يلي:

- لم توفر الجهات الحكومية برامج لإسكان الموظفين.
- لم تقم الجهات الحكومية بتسيير امتلاك الموظفين للسكن.
- يعاني الموظف الحكومي في المملكة عدم القدرة على امتلاك منزل للسكن فيه.
- لا يوجد خطط حكومية مستقبلية لمعالجة النقص في الوحدات السكنية في المدن السعودية الرئيسية .
- هناك معوقات تحد من تنفيذ الخطط الحكومية لمعالجة نقص الوحدات السكنية في المدن السعودية.
- برامج صندوق التنمية العقاري غير كافية لتوفير السكن المناسب للموظفين الحكوميين.
- الجهات الحكومية لم تستفد من تجارب برامج تملك الإسكان الوظيفي في العالم.
- مشاريع الإسكان العام التي نفذت محدودة ولم تؤثر في معالجة نقص الوحدات السكنية.
- عوائق كثيرة حالت دون تنفيذ السياسات والخطط والبرامج الحكومية المتعلقة بتوفير الإسكان.
- السياسات الحكومية الخاصة بالإسكان عامة لكل المواطنين ولم يخصص أيًا منها للموظفين الحكوميين.
- لم توفر الجهات الحكومية الدعم الكافي لموظفيها لتوفير مساكن دائمة لهم.
- انخفاض القروض الممنوحة من صندوق التنمية العقاري لتوفير الإسكان للمواطنين.
- لا يوجد سياسة حكومية واضحة لزيادة تعاون البنوك الخاصة في تسيير القروض الخاصة بالإسكان.

- السياسات الحكومية للإسكان لم تعط أولوية للموظفين الحكوميين.
- لم تتم الاستفادة من تجارب بعض الجهات المحلية التي نجحت في توفير إسكانٍ لموظفيها مثل (أرامكو السعودية).
- الارتفاع المستمر في أسعار الأراضي المخدومة عائق أمام الموظفين الحكوميين من امتلاك المسكن الخاص بهم.
- سياسة منح الأراضي للمواطنين لم تُسهم في توفير الإسكان للمواطنين.
- مشكلة استرداد القروض الممنوحة من الصندوق للمواطنين أعاقَت الصندوق من الاستمرار في أداء عمله.
- فترة الانتظار الطويلة في الحصول على قرض الصندوق أعاقَت عملية توفير الإسكان للمواطنين.
- سياسات تقسيم الأراضي وطبيعة التخطيط العمراني في المدن عائق أمام الموظف في تملك الإسكان الخاص به.
- وقد اعتمد الباحث في إعداد هذا الجزء على مقياس ليكرت المتدرج ذي النقاط الخمس لقياس العبارات الـ (٢٠) السابقة، إذ أخذ هذا المقياس الشكل التالي:
- (١) = غير موافق بشدة، (٢) = غير موافق، (٣) = محايد، (٤) = موافق، (٥) = موافق بشدة.
- وطلب من المبحوثين (عينة الموظفين الحكوميين العاملين في الأجهزة الحكومية بمدينة الرياض) تحديد مدى موافقتهم على هذه العبارات.
- هـ - الجزء الخامس: أهم المقترحات والتوصيات لتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص:
- ويتكون هذا الجزء من (١٩) عبارة موجهة إلى عينة الموظفين الحكوميين العاملين في الأجهزة الحكومية بمدينة الرياض، بغرض الوقوف على آرائهم تجاه مجموعة من الاقتراحات لزيادة قدرة الحكومة على توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام، وللموظفين الحكوميين بشكل خاص، وكانت هذه العبارات على النحو التالي:
- توفير برامج إسكان خاصة بالموظفين الحكوميين مثل مشاريع المساكن المنتهية بالتملك خلال مدة زمنية محددة.

- وضع خطط مستقبلية لمعالجة النقص في الوحدات السكنية في المدن السعودية الرئيسية.
- تحويل برامج الإسكان الخاص بالموظفين التي تقدمها بعض الجهات الحكومية إلى برامج تمويل لإسكان دائم.
- دعم مشاريع الإسكان الخاصة لتوفير مساكن دائمة للموظفين.
- تشجيع إنشاء جمعيات تعاونية للإسكان لتوفير مساكن دائمة للموظفين.
- وضع سياسات حكومية واضحة تزيد من تعاون البنوك المحلية في تيسير القروض الخاصة بالإسكان للموظفين.
- إعطاء أفضلية للموظف الحكومي في البرامج المستقبلية للإسكان.
- إعطاء أولوية في قروض صندوق التنمية العقاري للموظفين الحكوميين.
- إنشاء مؤسسات مستقلة معنية بإسكان الموظفين.
- إعادة هيكلة صندوق التنمية العقاري بشكل يزيد من قدرته على زيادة القروض الممنوحة واستردادها.
- زيادة التعاون بين الحكومة والقطاع الخاص لتوفير السكن المناسب للموظفين الحكوميين.
- العمل على زيادة منح الأراضي السكنية المزودة بالخدمات والقابلة للسكن للموظفين الحكوميين.
- المساعدة في توفير الأراضي السكنية المزودة بالخدمات للموظفين الحكوميين بالتقسيط الميسر.
- تقليل فترات الانتظار للحصول على قرض صندوق التنمية العقاري .
- إنشاء هيئة عامة لمعالجة مشكلة توفير الإسكان للمواطنين في المملكة.
- إنشاء صندوق خاص بتوفير الإسكان بكل جهة حكومية.
- تبنى سياسات تخطيطية تُسهّم في الحد من الارتفاع المستمر في أسعار الأراضي.
- إعادة النظر في نظام تقسيمات الأراضي والسماح بتعدد الطوابق لمعالجة أزمة الإسكان.
- الاستفادة من التجارب المحلية والعالمية في توفير الإسكان الوظيفي.

وقد اعتمد الباحث في إعداد هذا الجزء على مقياس ليكرت المتدرج ذى النقاط الخمس لقياس العبارات الـ (٢٠) السابقة، إذ أخذ هذا المقياس الشكل التالى:

(١) = غير موافق بشدة، (٢) = غير موافق، (٣) = محايد، (٤) = موافق، (٥) = موافق بشدة.

وطلب من المبحوثين (عينة الموظفين الحكوميين العاملين فى الأجهزة الحكومية بمدينة الرياض) تحديد مدى موافقتهم على هذه العبارات.

(٣-٣-٣) - صدق أداة الدراسة:

صدق الاستبانة يعنى التأكد من أنها سوف تقيس ما أعدت لقياسه (العساف، ١٩٩٥م، ص ٤٢٩)، كما يقصد بالصدق «شمول الاستبانة لكل العناصر التى يجب أن تدخل فى التحليل من ناحية، ووضوح فقراتها ومفرداتها من ناحية أخرى وتكون مفهومة لكل من يستخدمها» (عبيدات وآخرون ٢٠٠١م، ص ١٧٩). وقد قام الباحث بالتأكد من صدق أداة الدراسة من خلال الصدق الظاهرى للأداة (صدق المحكمين)، وذلك من خلال عرضها فى صورتها الأولية على عدد من المحكمين، ونظراً لتعدد مجالات وجوانب أداة الدراسة فقد حرص الباحث على تنوع تخصصات المحكمين لتشمل علوم: الإدارة العامة، الإدارة الهندسية، منهجية البحوث، الإحصاء، وذلك فى جهات عديدة: جامعة الملك سعود، معهد الإدارة العامة، إلى جانب جهات حكومية أخرى. ويوضح الملحق رقم (٢) أسماء المحكمين الذين قاموا مشكورين بتحكيم أداة الدراسة.

وقد طلب الباحث من المحكمين إبداء آرائهم فى مدى ملائمة العبارات لقياس ما وضعت لأجله، ومدى وضوح صياغة العبارات، ومدى كفاية العبارات لتغطية كل محور من محاور متغيرات الدراسة الأساسية، هذا بالإضافة إلى اقتراح ما يروونه ضرورياً من تعديل فى صياغة العبارات، أو حذفها، أو إضافة عبارات جديدة لازمة، وكذلك إبداء آرائهم فيما يتعلق بالبيانات الأولية (الخصائص الشخصية والوظيفية) المطلوبة من المبحوثين، إلى جانب مقياس ليكرت المستخدم فى الاستبانة.

واستناداً إلى الملاحظات والتوجيهات التى أبداها المحكمون، قام الباحث بإجراء التعديلات التى اتفق عليها معظم المحكمين^(١)، إذ تم تعديل صياغة بعض العبارات، وحذف البعض الآخر منها. وبلغ عدد عبارات الاستبانة فى صورتها النهائية (٩)

(١) قام الباحث بحساب معامل الاتفاق لكندال بين آراء المحكمين حول بنود الاستبانة وتبين أنه معامل اتفاق كبير جداً.

عبارات للجزء الأول والخاص بالمعلومات الشخصية والوظيفية، (١٤) عبارة للجزء الثانى والخاص بالتعرف على مدى استفادة الموظفين الحكوميين من السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين، (٤) عبارات للجزء الثالث والخاص بالتعرف على مستوى رضاهم عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان، (٢٠) عبارة للجزء الرابع والخاص بالتعرف على آرائهم واتجاهاتهم تجاه الأسباب التى أدت إلى عدم نجاح السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان، (١٩) عبارة للجزء الخامس والخاص بالتعرف على آرائهم واتجاهاتهم تجاه بعض أهم المقترحات والتوصيات لتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص. ويوضح الملحق رقم (١) الاستبانة فى صورتها النهائية.

(٤-٣-٣) - ثبات أداة الدراسة:

أما ثبات أداة الدراسة (الاستبانة) فيعنى التأكد من أن الإجابة ستكون واحدة تقريباً لو تكرر تطبيقها على الأشخاص ذاتهم فى أوقات مختلفة (الساف، ١٩٩٥م، ص ٤٣٠)، وهناك عدد من الطرق الإحصائية التى تستخدم لقياس مدى ثبات أداة جمع البيانات (أداة الدراسة أو الاستبانة هنا) تقوم فى مجملها على أساس حساب معامل الارتباط بين إجابات الأشخاص فى المرة الأولى وبين إجابات الأشخاص ذاتهم فى المرة الثانية، ويقال: إن أداة الدراسة ذات ثبات عالٍ إذا كان معامل الثبات (معامل الارتباط) أكبر من (٠,٧٥)، (فهيمى، ٢٠٠٥م: ٥٩). وقد قام الباحث هنا باستخدام طريقة إعادة الاختبار (Test-Retest) لقياس مدى ثبات أداة الدراسة (الاستبانة)، فاختار عينة عشوائية صغيرة من مجتمع الدراسة (١٥ شخصاً) وطبق عليهم أداة الدراسة، ثم بعد أسبوع تقريباً أعاد التطبيق مرة أخرى على الأشخاص أنفسهم، ثم قام باستخدام معامل ارتباط الرتب (معامل سبيرمان للارتباط)، وبلغ هذا المعامل (٠,٨٣)، وهو معامل ثبات مرتفع^(١)، كما قام الباحث أيضاً باستخدام معادلة ألفا كرونباخ (Cronbach's Alpha) ^(٢) للتأكد من ثبات أداة الدراسة بطريقة ثانية تهتم بثبات المحاور، إذ طبق

(١) وفقاً لما ورد فى كتاب (فهيمى، ٢٠٠٥) فالمقياس الثابت هو الذى يكون معامل الثبات فيه أكثر من (٠,٧٥) .

(٢) قام كرونباخ باستنتاج القانون التالى (حافظ، ١٤٢٥هـ، ص: ٦١):

$$\alpha = (n/n-1) (1 - \sum s_i^2 / s_j^2)$$

حيث (n) تمثل عدد العبارات فى أداة القياس.

(s²_i) تمثل تباين العبارة رقم (أ)

(s²_j) تمثل تباين مجموع الدرجات.

المعادلة على عينة استطلاعية ذات حجم (٥٠). والجدول رقم (٣-١٠) يوضح معاملات ثبات أداة الدراسة لكل محور من محاور أداة الدراسة (الاستبانة).

جدول رقم (٣-١٠)

معاملات الثبات لمحاور أداة الدراسة باستخدام طريقة ألفا كرونباخ

م	المحاور	عدد العبارات	عدد الحالات	معامل الثبات
١	مستوى الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان	٤	٥٠	٠,٧٤
٢	الأسباب التي أدت إلى عدم نجاح السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان	٢٠	٥٠	٠,٨٩
٣	المقترحات والتوصيات لتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص	١٩	٥٠	٠,٩٤
	الاتجاه العام	٧٧	٥٠	٠,٨٦

ويتضح من الجدول رقم (٣-١٠) أن معامل ثبات أداة الدراسة (معامل ألفا كرونباخ) قد راوح بين (٠,٧٤) أمام جميع عبارات المحور الأول «مستوى الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان»، وهو معامل مرتفع، وبين (٠,٩٤) أمام جميع عبارات المحور الثالث «المقترحات والتوصيات لتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص»، وهو معامل مرتفع جداً، كما أن معامل ثبات أداة الدراسة (معامل ألفا كرونباخ) لجميع العبارات (الاتجاه العام للأداة) كان (٠,٩٣) وهو مرتفع جداً، مما يشير إلى ثبات النتائج التي يمكن أن تسفر عنها أداة الدراسة عند تطبيقها.

ونسنتخلص مما سبق أن أداة القياس (الاستبانة)، صادقة في قياس ما وضعت لقياسه، كما أنها ثابتة بدرجة جيدة جداً، مما يؤهلها لتكون أداة قياس مناسبة وفاعلة لهذه الدراسة ويمكن تطبيقها بثقة.

الاستبانة الثانية: استبانة المقابلات الشخصية الموجهة لعينة المسؤولين ومتخذى القرار:

واشتملت هذه الاستبانة على ما يلي:

الجزء الأول: يشمل مجموعة من المعلومات العامة عن عينة المسؤولين ومتخذى القرارات، ويشتمل على البيانات الأولية (الخصائص الشخصية والوظيفية) لعينة المسؤولين ومتخذى القرار، وكانت عن: الاسم، والجهة، ومسمى الوظيفة، وسنوات الخدمة، والهاتف.

الجزء الثانى: يشتمل على مجموعة من الأسئلة بفرض التعرف على آراء المسؤولين ومتخذى القرار تجاه السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان، وتجاه أهم المعوقات التى تواجه الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان فى تنفيذ برامجها وتحدد من تحقيق أهدافها.

(٤-٣) - خطوات تطبيق الدراسة الميدانية:

بعد التأكد من صدق أداة الدراسة وثباتها عن طريق العينة الاستطلاعية، تم إعدادها فى صورتها النهائية، ثم تطبيقها ميدانياً على أفراد عينة الدراسة من الموظفين الحكوميين فى الأجهزة الحكومية بمدينة الرياض. وقد استغرق التطبيق نهاية عام ١٤٢٧هـ وتمت وفق الإجراءات (الخطوات) التالية:

- حصل الباحث على خطاب من إدارة معهد الإدارة العامة ومرفق معه الاستبانة وموجه إلى المسؤولين فى الأجهزة الحكومية التى تم اختيارها فى العينة.
- قام الباحث (بمساعدة فريق جامعى البيانات) بعد ذلك بتوزيع أداة الدراسة على الموظفين الحكوميين فى الأجهزة الحكومية التى تم اختيارها.
- بدأ توزيع الاستبانات بتاريخ (بعد إجازة عيد الفطر من عام ١٤٢٧هـ)، وتم الانتهاء من جمعها بتاريخ (بعد إجازة عيد الأضحى من عام ١٤٢٧هـ).
- واجه الباحث صعوبة كبيرة فى توزيع واسترداد الاستبانات ومتابعتها، مما تطلب المزيد من الجهد والمتابعة هاتفياً وباستخدام البريد الإلكتروني للبحث على الاستجابة.
- بلغ عدد الاستبانات المعادة والصالحة للتحليل (٥٤١) استبانة صالحة للتحليل، وهو العدد الذى اعتبر أفراد عينة الدراسة ومثل ما نسبته (٩٠,١٪) تقريباً من إجمالى عدد الاستبانات الموزعة وهى نسبة ممتازة فى العلوم السلوكية.

(٥-٣) - أساليب المعالجة الإحصائية للبيانات:

لتحقيق أهداف الدراسة وتحليل البيانات التي تم تجميعها، فقد تم استخدام العديد من الأساليب الإحصائية المناسبة باستخدام الحزم الإحصائية للعلوم الاجتماعية (Statistical Package for Social Sciences) والتي يرمز لها اختصاراً بالرمز (SPSS)، وفيما يلي مجموعة الأساليب الإحصائية التي قام الباحث باستخدامها (فهمي، ٢٠٠٥م):

١ - تم ترميز وإدخال البيانات إلى الحاسب الآلي، ولتحديد طول خلايا مقياس ليكرت الخماسي (الحدود الدنيا والعليا) المستخدم في معاور الدراسة الخمسة، تم حساب المدى ($5-1=4$)، ثم تقسيمه على عدد خلايا المقياس للحصول على طول الخلية الصحيح أي ($4/5=0.8$) بعد ذلك تم إضافة هذه القيمة إلى أقل قيمة في المقياس (أو بداية المقياس وهي الواحد الصحيح) وذلك لتحديد الحد الأعلى لهذه الخلية، وهكذا يستطيع الباحث تفسير النتائج كما يلي (العمر، ٢٠٠٤م، ص ١٢٧):

- إذا كانت قيمة المتوسط الحسابي في العينة أو في المجتمع ما بين (١ إلى أقل من ١.٨٠)، فإن هذا يعني أن درجة الرضا بالنسبة للجزء الثالث في الاستبانة، ودرجة الموافقة بالنسبة للجزأين الرابع والخامس في الاستبانة هي درجة منخفضة جداً.

- إذا كانت قيمة المتوسط الحسابي في العينة أو في المجتمع من (٨، ١ إلى أقل من ٢.٦٠)، فإن هذا يعني أن درجة الرضا بالنسبة للجزء الثالث في الاستبانة، ودرجة الموافقة بالنسبة للجزأين الرابع والخامس في الاستبانة هي درجة منخفضة.

- إذا كانت قيمة المتوسط الحسابي في العينة أو في المجتمع ما بين (٦، ٢ إلى أقل من ٣.٤٠)، فإن هذا يعني أن درجة الرضا بالنسبة للجزء الثالث في الاستبانة، ودرجة الموافقة بالنسبة للجزأين الرابع والخامس في الاستبانة هي درجة متوسطة.

- إذا كانت قيمة المتوسط الحسابي في العينة أو في المجتمع ما بين (٤، ٣ إلى أقل من ٤.٢٠)، فإن هذا يعني أن درجة الرضا بالنسبة للجزء الثالث في الاستبانة، ودرجة الموافقة بالنسبة للجزأين الرابع والخامس في الاستبانة هي درجة عالية.

١ - إذا كانت قيمة المتوسط الحسابي في العينة أو في المجتمع ما بين (٢,٤ إلى ٥)، فإن هذا يعني أن درجة الرضا بالنسبة للجزء الثالث في الاستبانة، ودرجة الموافقة بالنسبة للجزأين الرابع والخامس في الاستبانة هي درجة عالية جداً.

٢ - تم حساب التكرارات والنسب المئوية والرسومات البيانية، للتعرف على البيانات الأولية لمفردات عينة الدراسة، ولتحديد آراء (أو اتجاهات) أفرادها تجاه عبارات المحاور الرئيسية التي تتضمنها أداة الدراسة.

٣ - تم استخدام معامل ارتباط سبيرمان « ρ » (Spearman rho Correlation) في حساب معامل ثبات أداة الدراسة باستخدام طريقة إعادة الاختبار (Test-Retest).

٤ - تم استخدام معامل ارتباط « α ألفا كرونباخ» (Alpha Cronbach) لقياس ثبات أداة الدراسة بطريقة أخرى.

٥ - تم حساب المتوسط الحسابي (Mean)، وذلك لمعرفة مدى ارتفاع أو انخفاض آراء أفراد الدراسة عن كل عبارة من عبارات متغيرات الدراسة الأساسية إلى جانب المحاور الرئيسية، مع العلم بأنه يفيد في ترتيب العبارات من حيث درجة الاستجابة حسب أعلى متوسط حسابي (كشك، ١٩٩٦م: ٨٩).

٦ - تم استخدام الانحراف المعياري (Standard Deviation) للتعرف على مدى انحراف آراء (استجابات) أفراد الدراسة لكل عبارة من عبارات متغيرات الدراسة ولكل محور من المحاور الرئيسية عن متوسطها الحسابي. ويلاحظ أن الانحراف المعياري يوضح التشتت في آراء أفراد الدراسة لكل عبارة من عبارات متغيرات الدراسة إلى جانب المحاور الرئيسية، فكلما اقتربت قيمته من الصفر تركزت الآراء وانخفض تشتتها بين المقياس (إذا كان الانحراف المعياري أقل من الواحد الصحيح فيعني تركيز الاتجاهات وعدم تشتتها، أما إذا كان الانحراف المعياري يساوي واحداً صحيحاً أو أعلى فيعني عدم تركيز الاتجاهات وتشتتها)، علماً بأنه يفيد في ترتيب العبارات حسب المتوسط الحسابي لصالح أقل تشتت عند تساوي المتوسط الحسابي (حسن وآخرون، ٢٠٠٢م: ١١٥).

٧ - تم استخدام اختبار (ت) للمجموعة الواحدة (One-Sample T Test) لتحديد مستويات الرضا المختلفة بالنسبة للجزء الثالث في الاستبانة، ولتحديد مستويات الموافقة المختلفة بالنسبة للجزأين الرابع والخامس في الاستبانة، وذلك بالنسبة لمجتمع الدراسة ككل (μ) وليس بالنسبة لعينة الدراسة.

٨ - تم استخدام اختبار (ت) أو اختبار المقارنة بين مجموعتين مستقلتين (Independent-Samples T test)، لبيان الفروق ذات الدلالة الإحصائية (والتي تكون عند مستوى دلالة (٠,٠٥) فأقل) بين آراء أفراد الدراسة وفقاً للمتغيرات الأولية (الشخصية والوظيفية) لهم والمكونة من وجهين فقط مثل: الحالة الاجتماعية (متزوج / غير متزوج) .

٩ - تم استخدام اختبار (ف) أو تحليل التباين الأحادي (One-Way ANOVA)، لبيان الفروق ذات الدلالة الإحصائية (والتي تكون عند مستوى دلالة (٠,٠٥) فأقل) بين آراء أفراد الدراسة وفقاً للمتغيرات المستقلة الأولية (الشخصية والوظيفية) لهم والمكونة من أكثر من وجهين مثل: المستوى التعليمي (أقل من ثانوية عامة، ثانوية عامة أو ما يعادلها، جامعي، أعلى من جامعي)، العمر، الدخل الشهري.

١٠ - تم استخدام اختبار شيفيه (Scheffe) البعدى لتحديد صالح الفروق ذات الدلالة الإحصائية لأي فئة من فئات المتغيرات الأولية (الشخصية والوظيفية) لأفراد الدراسة في آرائهم عن متغيرات الدراسة الأساسية، وذلك إذا تبين من اختبار تحليل التباين أن هناك فروقاً معنوية، أما إذا لم يتبين من اختبار تحليل التباين وجود فروقات معنوية فلا داعي لاستخدام هذا الاختبار (مراد، ٢٠٠٠م، ص ٢٩٤).

الفصل الرابع

عرض نتائج الدراسة وتحليلها وتفسيرها

- مدى استفادة الموظفين الحكوميين من السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين.
- مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان .
- آراء واتجاهات الموظفين الحكوميين تجاه الأسباب التي أدت إلى عدم تحقيق السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان والحد من تحقيق أهدافها.
- آراء واتجاهات الموظفين الحكوميين تجاه بعض أهم المقترحات والتوصيات لتطوير السياسات والخطط والبرامج المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.
- الاختلافات (الفروقات) في آراء الموظفين الحكوميين نحو محاور الدراسة الرئيسية باختلاف خصائصهم الشخصية .
- آراء المسؤولين المعنيين بتوفير الإسكان تجاه السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.
- آراء المسؤولين المعنيين بتوفير الإسكان تجاه أهم المعوقات التي تواجه الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان في تنفيذ برامجها وتحد من تحقيق أهدافها.
- آراء المسؤولين المعنيين بتوفير الإسكان تجاه أهم المقترحات لتطوير السياسات والخطط والبرامج المعنية بالإسكان والتغلب على العقبات التي تواجه الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان من تنفيذ برامجها وتحقيق أهدافها.

يتناول هذا الفصل عرض النتائج التي توصلت إليها الدراسة المسحية وتحليلها وتفسيرها من خلال التعرف على مدى استفادة الموظفين الحكوميين من السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين (التساؤل الأول من تساؤلات الدراسة)، وقد قام الباحث في سبيل تحقيق ذلك باستخدام التكرارات والنسب المئوية والرسومات البيانية. وأيضاً من خلال التعرف على مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان (التساؤل الثاني من تساؤلات الدراسة)، وقد قام الباحث في سبيل تحقيق ذلك باستخدام التكرارات والنسب المئوية والمتوسط الحسابي والانحراف المعياري، إلى جانب استخدام اختبار (ت) في حالة مجموعة واحدة لتحديد مستويات الرضا المختلفة.

كما يتناول الباحث في هذا الفصل التعرف على آراء واتجاهات الموظفين الحكوميين تجاه الأسباب التي أدت إلى عدم نجاح السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (التساؤل الثالث من تساؤلات الدراسة)، وكذلك التعرف على آراء واتجاهات الموظفين الحكوميين تجاه بعض أهم المقترحات والتوصيات لتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (التساؤل الرابع من تساؤلات الدراسة)، وقد قام الباحث في سبيل تحقيق ذلك باستخدام التكرارات والنسب المئوية والمتوسط الحسابي والانحراف المعياري، إلى جانب استخدام اختبار (ت) في حالة مجموعة واحدة لتحديد مستويات الموافقة المختلفة.

وتناول هذا الفصل أيضاً دراسة الاختلافات (أو الفروقات) في آراء الموظفين الحكوميين نحو محاور الدراسة الرئيسية باختلاف خصائصهم الشخصية (التساؤل الخامس من تساؤلات الدراسة). وقد قام الباحث في سبيل تحقيق ذلك باستخدام اختبار (ت) لدراسة الاختلافات بين مجموعتين مستقلتين، إلى جانب اختبار تحليل التباين (اختبار ف) لدراسة الاختلافات بين أكثر مجموعتين مستقلتين، وإذا تبين أن هناك اختلاف بين المجموعات يقوم الباحث باستخدام اختبار شيفه (Scheffe) لتحديد موضع الاختلاف بين كل مجموعتين على حدة (الاختبارات الشائبة البعدية).

وفى نهاية هذا الفصل تناول الباحث تحليل المقابلات المتعمقة التي أجراها مع المسؤولين ومتخذي القرار المعنيين بتوفير الإسكان (في الجهات المختصة بمدينة الرياض) تجاه السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان

(التساؤل السادس من تساؤلات الدراسة)، وتجاه أهم المعوقات التي تواجه الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان في تنفيذ برامجها وتحد من تحقيق أهدافها (التساؤل السابع من تساؤلات الدراسة)، وتجاه أهم المقترحات لتطوير السياسات والخطط المعنية بالإسكان والتغلب على العقبات التي تواجه الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان من تنفيذ برامجها وتحقيق أهدافها (التساؤل الثامن من تساؤلات الدراسة)،

وفيما يلي عرض لهذه النتائج وتحليلها وتفسيرها:

(١-٤) - مدى استفادة الموظفين الحكوميين من السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين؛

يتناول هذا الجزء التعرف على مدى استفادة الموظفين الحكوميين من السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين، وقد قام الباحث في سبيل تحقيق ذلك بطرح مجموعة من التساؤلات على أفراد عينة الدراسة (الموظفون الحكوميون) وتمثل إجاباتهم عن هذه التساؤلات مدى استفادتهم من هذه السياسات والخطط، وذلك على النحو التالي:

١ - ما نوع المنزل الذي تسكن به؟

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (١-٤) أن نوع المنزل الشائع الذي يسكن به أفراد عينة الدراسة هو «شقة سكنية» إذ يسكن بها (٥, ٢٣٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة، يليها «فيلا خاصة» إذ يسكن بها (٤, ٢٣٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة، يليها «دور في فيلا أو في منزل» إذ يسكن به (٤, ١٧٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة، يليه «سكن مع الأبوين أو أحدهما» إذ يسكن بهذا الشكل (٥, ١٣٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة، يليه السكن في «دوبلكس» بنسبة (٩, ٤٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة، يليه السكن في «منزل شعبي» بنسبة (٦, ٢٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة، يليه السكن في «سكن حكومي خاص بجهة العمل» بنسبة (٤, ٢٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة، يليه «سكن مع أحد الأقارب أو الأصدقاء» بنسبة (٥, ١٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة، وأخيراً كانت هناك نسبة ضئيلة جداً من أفراد عينة الدراسة (٩, ٠٪) يسكنون في أماكن أخرى.

وهذه النتيجة تتوافق إلى حد كبير مع ما أشارت له دراسة السلطان وبين طالب ١٤٢٤هـ التي أوضحت أن (٢٧٪) من المتقاعدين يعيشون في فلل حديثة، في حين يسكن (٤٢٪) في بيوت شعبية، ويسكن (١٥٪) في شقق سكنية، وقراءة (٧٪) يسكنون في دور في فيلا سكنية. وتختلف هذه النتيجة نسبياً مع دراسة باهمام التي أوضحت أن الفلل هي النمط السائد وتمثل قرابة (٥٧٪) يليها الشقق السكنية وتمثل قرابة (٢٨٪) من إجمالي الوحدات السكنية.

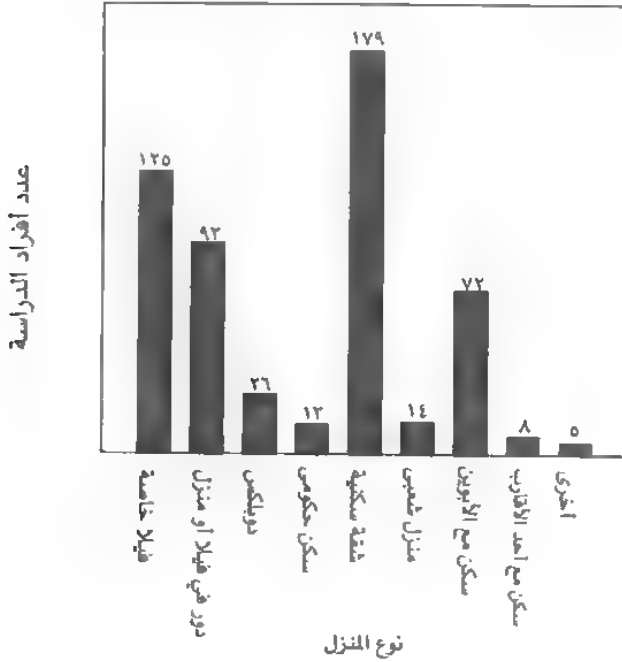
جدول رقم (٤-١)

توزيع أفراد عينة الدراسة حسب نوع السكن الذي يسكنون به

نوع المنزل	عدد أفراد عينة الدراسة (التكرارات)	النسبة المئوية %
فيلا خاصة	١٢٥	٢٣,٤٪
دور في فيلا أو في منزل	٩٣	١٧,٤٪
دوبلكس	٢٦	٤,٩٪
سكن حكومي خاص بجهة العمل	١٣	٢,٤٪
شقة سكنية	١٧٩	٣٣,٤٪
منزل شعبي	١٤	٢,٦٪
سكن مع الأبوين أو أحدهما	٧٢	١٣,٥٪
سكن مع أحد الأقارب أو الأصدقاء	٨	١,٥٪
أخرى	٥	٠,٩٪
المجموع	٥٣٥	١٠٠,٠٠٪

♦ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٥٤١) وهو إجمالي أفراد عينة الدراسة لوجود (٦) استبانات لم تجب عن هذا السؤال.

شكل (١-٤)
توزيع أفراد عينة الدراسة حسب نوع المنزل الذي يسكنون به



٢ - هل المنزل الذي تسكن به ملك لك؟

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (٢-٤) أن أكثر من نصف أفراد عينة الدراسة (٦٠,٧٪) يسكنون في منزل ليس ملكاً لهم، في حين يسكن (٣٩,٣٪) من أفراد عينة الدراسة في منزل ملك لهم. وهذه النتيجة تختلف إلى حد ما مع ما أشارت له الخطة الخمسية الثامنة (١٤٢٥ هـ) والتي أوضحت أن نسبة تملك المواطنين للمساكن قرابة (٥٥ ٪) خلال خطة التنمية السابعة وذلك نتيجة محدودية التمويل في هذا القطاع، وكذلك تختلف نسبياً مع دراسة السلطان وبن طالب ١٤٢٤ هـ التي أشارت إلى أن (٥٨ ٪) فقط من المتقاعدين يملكون منازلهم، في حين يسكن الباقون في مساكن مستأجرة. ويرجع هذا الاختلاف إلى أن الدراسات المشار إليها قديمة نسبياً مقارنة بالدراسة الحالية مما يشير إلى تدني نسبة الذين يمتلكون منزلاً يسكنون به في الوقت الراهن.

جدول رقم (٢-٤)

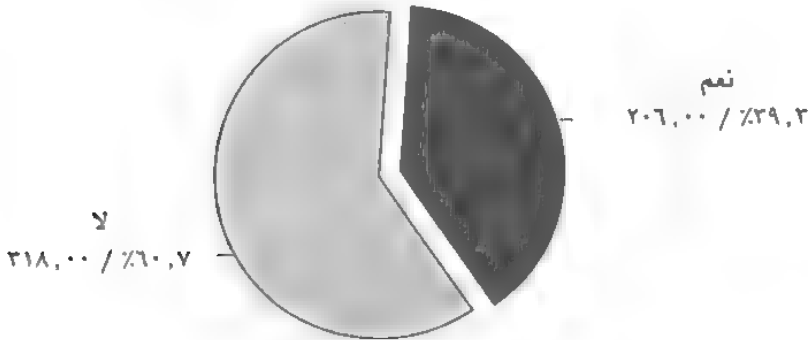
توزيع أفراد عينة الدراسة حسبما إذا كان المنزل الذي يسكنون به ملكاً لهم أم لا

هل المنزل الذي تسكنه ملك لك	عدد أفراد عينة الدراسة (التكرارات)	النسبة المئوية %
نعم	٢٠٦	٢٩,٣ %
لا	٢١٨	٦٠,٧ %
المجموع	٥٢٤	١٠٠,٠٠ %

♦ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٥٤١) وهو إجمالي أفراد عينة الدراسة لوجود (١٧) استبانة لم تجب عن هذا السؤال.

شكل (٢-٤)

توزيع أفراد عينة الدراسة حسب نوع المنزل الذي يسكنون به



٣ - إذا كنت تملك منزلاً فكيف كانت طريقة تملكك له؟

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (٣-٤) أن الطريقة الشائعة لتملك المنزل بين أفراد عينة الدراسة الذين يمتلكون بالفعل منزلاً هي « قرض من صندوق التنمية العقاري » إذ اتبع هذه الطريقة ما نسبته (٤٣,٧ %) من إجمالي أفراد عينة الدراسة الذين يمتلكون بالفعل منزلاً، يليها طريقة « المال الخاص » إذ قام ما نسبته (٢٤,٢ %) من إجمالي أفراد عينة الدراسة الذين يمتلكون بالفعل منزلاً بهذه الطريقة، يليها طريقة « القرض من البنوك المحلية » إذ اتبع هذه الطريقة ما نسبته (١٤,٦ %) من إجمالي أفراد عينة الدراسة

الذين يمتلكون بالفعل منزلاً، يليها طرق أخرى مثل « قرض من الوالد أو من الأصدقاء، مساعدة الوالد، المنزل هو ملك الوالد، أو ربما ورث المنزل وهو في الأصل من الصندوق، أو ربما يسكن مع والديه الذين استفادوا من الصندوق»، إذ اتبع هذه الطرق ما نسبته (٩٦,٤ %) من إجمالي أفراد عينة الدراسة الذين يمتلكون بالفعل منزلاً. يليها نسبة (٩,٧ %) يمتلكون منزلهم عن طريق الميراث. وأخيراً جاءت طريقة «قرض من شركات العقار المستثمرة في الإسكان» إذ اتبع هذه الطريقة نسبة ضئيلة تقدر بـ (٢,٩ %) من إجمالي أفراد عينة الدراسة الذين يمتلكون بالفعل منزلاً. وهذا متوافق مع ما أشارت له الخطط الخمسية السابقة من اعتماد الكثير من المواطنين على التمويل بشكل كبير من صندوق التنمية العقاري للحصول على المسكن، وكذلك دراسة باهمام ١٤٢٨ هـ التي أوضحت أن قرابة (٤١ %) تعتمد على صندوق التنمية العقاري للتمويل لبناء المسكن. وعندما قلت قروض الصندوق، وطالت مدة الانتظار للحصول على قرض من الصندوق تفاقمت مشكلة الكثير من المواطنين في الحصول على المسكن. كما أن الاعتماد على المال الخاص هو السائد في الوقت الراهن مع قلة مشاركة القطاع الخاص في التمويل للمساكن.

جدول رقم (٤-٣)

توزيع أفراد عينة الدراسة الذين يمتلكون المنزل الذي يسكنون به

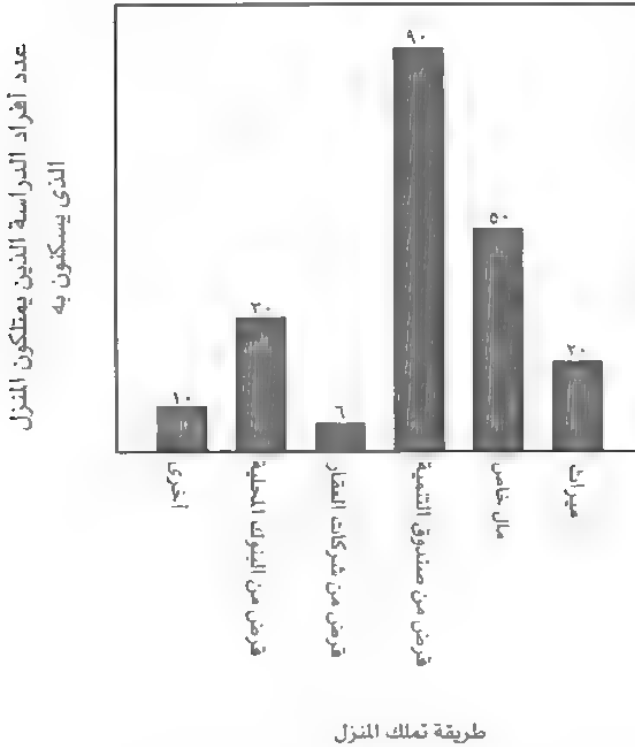
حسب طريقة تملك هذا المنزل

طريقة تملك المنزل	عدد أفراد عينة الدراسة (التكرارات)	النسبة المئوية %
مال خاص	٥٠	٢٤,٣ %
ميراث	٢٠	٩,٧ %
قرض من صندوق التنمية العقاري	٩٠	٤٣,٦ %
قرض من البنوك المحلية	٣٠	١٤,٦ %
قرض من شركات العقار المستثمرة في الإسكان	٦	٢,٩ %
أخرى	١٠	٤,٩ %
المجموع	٢٠٦	١٠٠,٠٠ %

♦ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٥٤١) وهو إجمالي أفراد عينة الدراسة نظراً لأن هذا السؤال خاص بالذين يملكون المنزل الذي يسكنون به وعددهم (٢٠٦) بناءً على جدول (٤-٣).

شكل (٤-٣)

توزيع أفراد عينة الدراسة الذين يمتلكون المنزل الذي يسكنون به
حسب طريقة تملك هذا المنزل



٤ - إذا كنت لا تملك منزلاً فهل فكرت في امتلاك منزل خاص بك؟

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (٤-٤) أن الغالبية العظمى (تحدد ٩١,٥٪) من أفراد عينة الدراسة الذين لا يمتلكون المنزل الذي يسكنون به يريدون أن يملكوا منزلاً خاصاً بهم، في حين نجد أن نسبة (٨,٥٪) من أفراد عينة الدراسة الذين لا يمتلكون المنزل الذي يسكنون به لا يريدون أن يملكوا منزلاً خاصاً بهم.

جدول رقم (٤-٤)

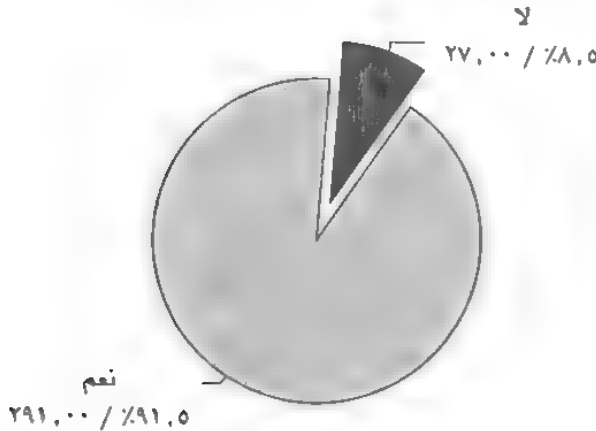
توزيع أفراد عينة الدراسة الذين لا يمتلكون المنزل الذي يسكنون به حسبما إذا كانوا يفكرون بتملك منزل خاص بهم أم لا

هل تفكر في امتلاك منزل خاص بك	عدد أفراد عينة الدراسة (التكرارات)	النسبة المئوية %
نعم	٢٩١	٩١,٥ %
لا	٢٧	٨,٥ %
المجموع	٣١٨	١٠٠,٠ %

♦ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٥٤١) وهو إجمالي أفراد عينة الدراسة نظراً لأن هذا السؤال خاص بالذين لا يمتلكون المنزل الذي يسكنون به وعددهم (٣١٨) بناءً على جدول (٤-٢).

شكل (٤-٤)

توزيع أفراد عينة الدراسة الذين يمتلكون المنزل الذي يسكنون به حسبما إذا كانوا يفكرون بتملك منزل خاص بهم أم لا



٥ - ما هي الخطوات التي اتخذتها لامتلاك المنزل الخاص بك؟

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (٤-٥) أن الخطوة الشائعة التي اتخذها أفراد عينة الدراسة لامتلاك منزل خاص بهم هي « تأمين الأرض المطلوبة لبناء

المنزل» إذ اتخذ هذه الخطوة ما نسبته (٢٣,٩٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة، يليها الخطوة الخاصة بـ «التقديم على قرض صندوق التنمية العقاري» إذ اتخذ هذه الخطوة ما نسبته (٢٤,٩٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة، يليها الخطوة الخاصة بـ «توفير المال المطلوب لبناء المنزل» إذ اتخذ هذه الخطوة ما نسبته (١٦,٨٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة، يليها الخطوة الخاصة بـ «التقديم على البلدية المحلية للحصول على منحة أرض» إذ اتخذ هذه الخطوة ما نسبته (١٤,٠٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة، وأخيراً تأتى الخطوة الخاصة بـ «التقديم على قرض خاص» إذ اتخذ هذه الخطوة ما نسبته (١٠,٣٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة. وهذه الخطوات هى الخطوات المتبعة بشكل عام للحصول على قرض صندوق التنمية العقاري، إذ إن من شروط الصندوق أولاً: تأمين الأرض للتقديم على قرض الصندوق، ومن ثم يلى ذلك تأمين المبلغ المطلوب للبناء إما من خلال قرض الصندوق أو مصادر أخرى.

جدول رقم (٤-٥)

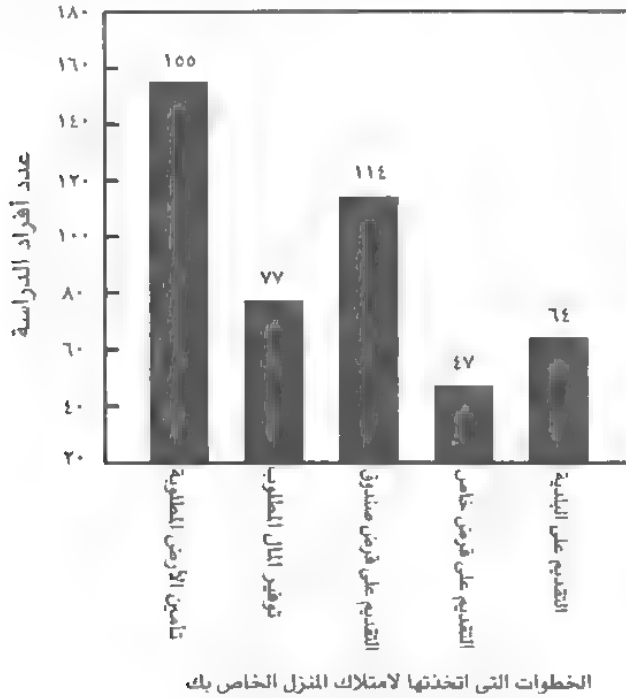
توزيع أفراد عينة الدراسة حسب الخطوات التى اتخذوها لامتلاك المنزل الخاص بهم

الخطوات	عدد أفراد عينة الدراسة (التكرارات)	النسبة المئوية %
تأمين الأرض المطلوبة لبناء المنزل	١٥٥	٢٣,٩٪
توفير المال المطلوب لبناء المنزل	٧٧	١٦,٨٪
التقديم على قرض صندوق التنمية العقاري	١١٤	٢٤,٩٪
التقديم على قرض خاص	٤٧	١٠,٣٪
التقديم على البلدية المحلية للحصول على منحة أرض	٦٤	١٤,٠٪
المجموع	٤٥٧	١٠٠,٠٪

♦ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٥٤١) وهو إجمالي أفراد عينة الدراسة نظراً لوجود (٨٤) شخصاً لم يقوموا بأى إجراء من هذه الإجراءات.

شكل (٤-٥)

توزيع أفراد عينة الدراسة حسب الخطوات التي اتخذوها لا متلاك المنزل الخاص بهم



٦ - إذا كنت لا تمتلك منزلاً هل تمتلك أرضاً لبناء المنزل عليها؟

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (٤-٦) أن غالبية أفراد عينة الدراسة الذين لا يمتلكون المنزل الذي يسكنون به تحديداً (٧١,٤٪) ولا يمتلكون أرضاً لبناء المنزل عليها، في حين يمتلك الباقي (٢٨,٦٪) أرضاً لبناء المنزل عليها.

جدول رقم (٦-٤)

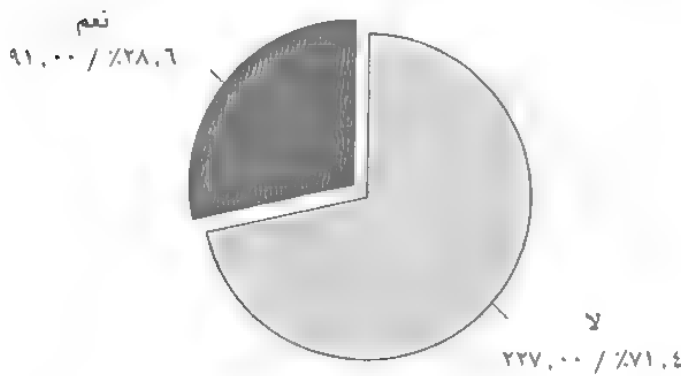
توزيع أفراد عينة الدراسة الذين لا يمتلكون المنزل الذي يسكنون به حسب امتلاكهم أرضاً لبناء المنزل عليها

هل تمتلك أرضاً لبناء المنزل عليها	عدد أفراد عينة الدراسة (التكرارات)	النسبة المئوية %
نعم	٩١	٢٨,٦ %
لا	٢٢٧	٧١,٤ %
المجموع	٣١٨	١٠٠,٠ %

♦ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٥٤١) وهو إجمالي أفراد عينة الدراسة نظراً لأن هذا السؤال خاص بالذين لا يمتلكون المنزل الذي يسكنون به وعددهم (٣١٨) بناءً على جدول (٦-٤).

شكل (٦-٤)

توزيع أفراد عينة الدراسة الذين لا يمتلكون المنزل الذي يسكنون به حسب امتلاكهم أرضاً لبناء منزل عليها



٧ - هل تعتقد أن امتلاك الأرض عقبة رئيسية في امتلاك المنزل للموظف؟

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (٤-٧) أن الغالبية العظمى من أفراد عينة الدراسة (تحييداً ٨٤,٠ %) يرون أن امتلاك الأرض يعد عقبة رئيسية في امتلاك المنزل للموظف، في حين يرى الباقون (١٦,٠ %) أن امتلاك الأرض لا يعد عقبة رئيسية في امتلاك المنزل للموظف. وهذا متوافق مع دراسة العنقري التي أشارت إلى أن سياسة الدولة في السابق في منح الأراضي أسهمت في خفض قيمة الأراضي بشكل كبير، وبالتالي توفير الإسكان للمواطنين. ومع تضائل منح البلدية للأراضي في الوقت الحاضر، أو إعطاء المنح في أراض بعيدة وخارج النطاق العمراني، وتقصصها الكثير من الخدمات والمرافق، وارتفاع أسعار الأراضي داخل المدن مما جعلها من أكبر العقبات التي تواجه المواطن لتملك المسكن، وكذلك دراسة عباس وآخرون ١٤٢٤هـ التي كان من ضمن توصياتها العمل على زيادة المعروض من الأراضي بالسوق بعمل رسوم على بقاء الأراضي دون بيع بفرض تشجيع تجار الأراضي على عرضها بدلاً من ادخارها، وبالتالي توافر الأراضي بأسعار مقبولة لدى شريحة كبيرة من المواطنين. ودراسة باهمام ١٤٢٨هـ التي أشارت إلى أن تكلفة الأرض تمثل أكثر من ثلث تكلفة المسكن.

جدول رقم (٤-٧)

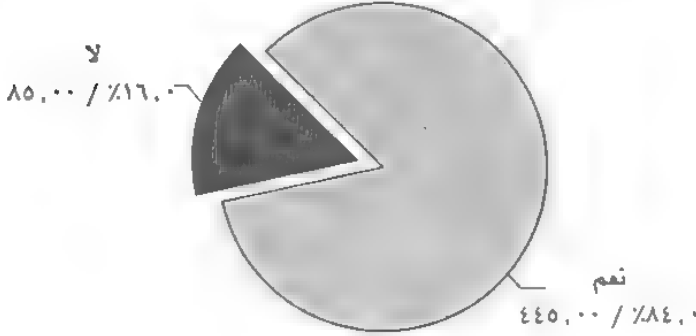
توزيع أفراد عينة الدراسة حسب آرائهم فيما إذا كان امتلاك الأرض عقبة رئيسية في امتلاك المنزل للموظف أم لا

هل امتلاك الأرض عقبة رئيسية في امتلاك المنزل للموظف	عدد أفراد عينة الدراسة (التكرارات)	النسبة المئوية %
نعم	٤٤٥	٨٤,٠ %
لا	٨٥	١٦,٠ %
المجموع	٥٣٠	١٠٠,٠ %

♦ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٥٤١) وهو إجمالي أفراد عينة الدراسة نظراً لوجود (١١) استبانة لم تجب عن هذا السؤال.

شكل (٧-٤)

توزيع أفراد عينة الدراسة حسب آرائهم فيما إذا كان امتلاك الأرض عقبة رئيسية
في امتلاك المنزل للموظف أم لا



٨ - هل تقدمت بطلب إلى البلدية المحلية للحصول على منحة أرض؟

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (٨-٤) أن أكثر من نصف أفراد عينة الدراسة تحديداً (٥٨,٧%) قد تقدموا بطلب إلى البلدية المحلية للحصول على منحة أرض، في حين نجد أن الباقين (٤١,٣%) لم يتقدموا بطلب إلى البلدية المحلية للحصول على منحة أرض.

جدول رقم (٨-٤)

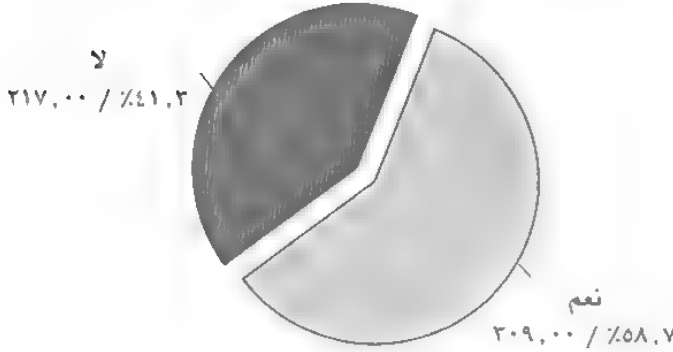
توزيع أفراد عينة الدراسة حسبما إذا كانوا قد تقدموا إلى البلدية المحلية
للحصول على منحة أرض

هل تقدمت بطلب إلى البلدية المحلية للحصول على منحة أرض	عدد أفراد عينة الدراسة (التكرارات)	النسبة المئوية %
نعم	٣٠٩	٥٨,٧
لا	٢١٧	٤١,٣
المجموع	٥٢٦	١٠٠,٠

♦ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٥٤١) وهو إجمالي أفراد عينة الدراسة نظراً لوجود (١٥) استبانة لم تجب عن هذا السؤال.

شكل (٤-٨)

توزيع أفراد عينة الدراسة حسب آرائهم فيما إذا كانوا قد تقدموا
إلى البلدية المحلية للحصول على منحة أرض



٩ - ما هي الأسباب التي منعتكم من التقديم على منحة أرض من البلدية؟

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (٤-٩) أن أكثر الأسباب التي منعت أفراد عينة الدراسة من أن يتقدموا للحصول على منحة أرض من البلدية هو أن «فترة الانتظار طويلة للحصول على هذه المنحة» إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٦٧,٧%) من إجمالي أفراد عينة الدراسة الذين لم يتقدموا للحصول على هذه المنحة، يليه السبب الخاص بأن «أراضي المنح البلدية بعيدة وخارج النطاق العمراني» إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٥٥,٨%)، يليه السبب الخاص بأن «الأرض الممنوحة في الغالب لا قيمة لها ولا يمكن البناء عليها» إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٥١,٦%)، يليه السبب الخاص بأن «إجراءات الحصول على منحة أرض معقدة» إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٤٨,٤%)، يليه السبب الخاص بـ «عدم توافر الخدمات والمرافق الرئيسية في أراضي المنح» إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٣٣,٢%)، وأخيراً كان هناك نسبة (٦,٥%) من إجمالي أفراد عينة الدراسة الذين لم يتقدموا للحصول على هذه المنحة يرون أن هناك أسباباً أخرى مثل: (لا يمكن أن يحصل عليها إلا من له نفوذ أو تأثير، والمواطن العادي لا نصيب له في ذلك، لا تستحق التقديم لها، لا يوجد في محافظاتنا مثل هذه المشاريع إطلاقاً، لا يوجد تقديم في الوقت الحالي، لا يوجد أمل في الحصول على منحة صالحة للبناء والسكن، أفراد كثيرون ينتظرون الأرض منذ أكثر من ٨ سنوات).

جدول رقم (٩-٤)

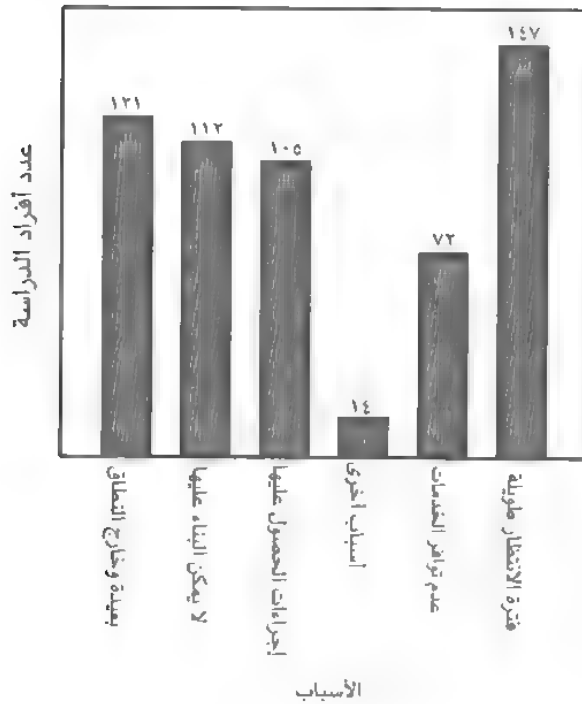
توزيع أفراد عينة الدراسة الذين لم يتقدموا بطلب إلى البلدية المحلية للحصول على منحة أرض حسب الأسباب التي منعتهم من ذلك

الأسباب	عدد أفراد عينة الدراسة (التكرارات)	النسبة المئوية %
أراضي المنح البلدية بعيدة وخارج النطاق العمراني	١٢١	٥٥,٨%
عدم توافر الخدمات والمرافق الرئيسية في أراضي المنح	٧٢	٣٢,٢%
فترة الانتظار طويلة للحصول على منحة أرض	١٤٧	٦٧,٧%
إجراءات الحصول على منحة أرض معقدة	١٠٥	٤٨,٤%
الأرض الممنوحة في الغالب لا قيمة لها ولا يمكن البناء عليها	١١٢	٥١,٦%
أسباب أخرى	١٤	٦,٥%

♦ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٢١٧) وهو إجمالي أفراد عينة الدراسة الذين لم يتقدموا بطلب إلى البلدية المحلية للحصول على منحة أرض، وأن مجموع النسب المئوية ليس (١٠٠٪)، وذلك لأن طبيعة هذا السؤال تسمح باختيار أكثر من سبب.

شكل (٩-٤)

توزيع أفراد الدراسة الذين لم يتقدموا بطلب إلى البلدية المحلية للحصول على منحة حسب الأسباب التي منعتهم من ذلك



١٠ - هل استفدتم من مشاريع الإسكان العام؟

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (٩-٤) أن الغالبية العظمى من أفراد عينة الدراسة تحديداً (٩٤,٢٪) لم يستفيدوا من مشاريع الإسكان العام، في حين نجد أن نسبة ضئيلة منهم (٥,٧٪) هي التي قد استفادت من مشاريع الإسكان العام.

جدول رقم (١٠-٤)

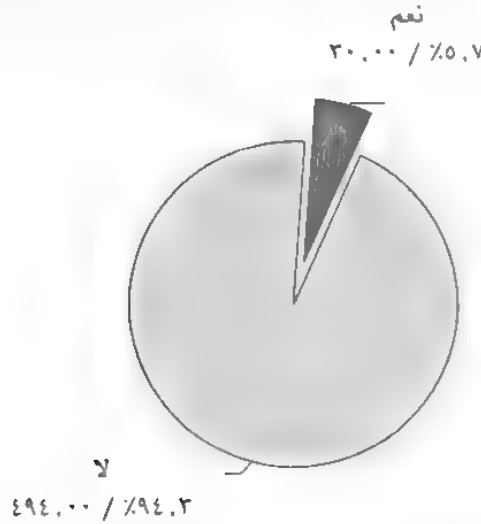
توزيع أفراد عينة الدراسة حسبما إذا كانوا قد استفادوا من مشاريع الإسكان العام أم لا

هل استفدتم من مشاريع الإسكان العام	عدد أفراد عينة الدراسة (التكرارات)	النسبة المئوية %
نعم	٣٠	٥,٧ %
لا	٤٩٤	٩٤,٣ %
المجموع	٥٢٤	١٠٠,٠ %

♦ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٥٤١) وهو إجمالي أفراد عينة الدراسة نظراً لوجود (١٧) استبانة لم تجب عن هذا السؤال.

شكل (١٠-٤)

توزيع أفراد الدراسة حسبما إذا كانوا قد استفادوا من مشاريع الإسكان العام أم لا



١١ - ما نوع الإسكان الذي استفدتم منه؟

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (١١-٤) أن النوع الشائع من الإسكان الذي قد استفادوا منه هو «الإسكان العاجل» إذ بلغت نسبة الذين استفادوا من هذا النوع (٣٣,٣ %) من إجمالي أفراد عينة الدراسة الذين استفادوا من الإسكان العام.

يليه «الإسكان العام» إذ بلغت نسبة الذين استفادوا من هذا النوع (٣٠,٠%) من إجمالي أفراد عينة الدراسة الذين استفادوا من الإسكان العام، يليه «إسكان منسوبي الحكومة الذى توفره بعض الجهات الحكومية» إذ بلغت نسبة الذين استفادوا من هذا النوع (١٦,٧%) من إجمالي أفراد عينة الدراسة الذين استفادوا من الإسكان العام، يليه «إسكان الهيئات شبه الحكومية (الجامعات، أرامكو، التأمينات.... إلخ)»، «الإسكان العسكرى» إذ بلغت نسبة الذين استفادوا من هذا النوع (١٠,٠%) لكل منهما على حدة. وهذا متوافق مع ما أشارت له الخطط الخمسية السابقة التى أوضحت أنه تمت الاستفادة من هذه المشاريع فى فترة زمنية معينة إلى حد الخطة الخمسية الرابعة قبل أن تتوقف مثل هذه المشاريع على الرغم من الكثير من الملاحظات عليها، من أهمها: محدودية هذه المشاريع وعدم توافرها، وتركزها فى المدن الرئيسية، بجانب أن نمط هذه المساكن لا يتناسب مع تطلعات الأسرة السعودية، والتى تتمثل فى امتلاك فيلا خاصة بها بدلاً من السكن فى شقق سكنية مثل مشاريع الإسكان العام والتى هى فى معظمها صغيرة الحجم ولا تلبي احتياج الأسرة السعودية ذات الحجم المتوسط أو الكبير، أو إسكان حكومى أو عسكرى ينتهى مع إنتهاء خدمات الموظف مع هذه الجهة الحكومية، إذ إن الموظف لا يمتلك هذا المسكن وإنما يسكن فيه ما دام على رأس الخدمة. وقد تم أفراد جزء خاص للصندوق لأهميته فى تأمين المسكن فى مرحلة زمنية معينة خاصة فى فترة ما بين الخطة الخمسية الأولى إلى الخطة الخمسية الرابعة (انظر جدول رقم ٤-١٣).

جدول رقم (١١-٤)

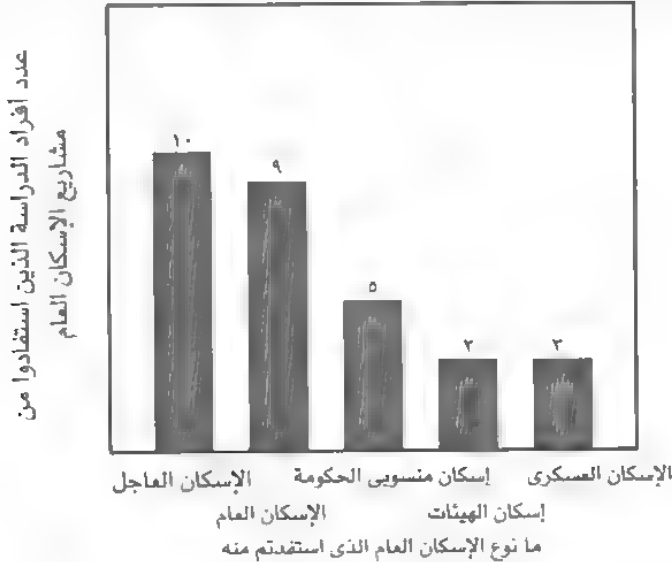
توزيع أفراد عينة الدراسة الذين استفادوا من مشاريع الإسكان العام حسب نوع هذا الإسكان

نوع الإسكان	عدد أفراد عينة الدراسة (التكرارات)	النسبة المئوية %
الإسكان العاجل	١٠	٣٣,٣%
الإسكان العام	٩	٣٠,٠%
إسكان منسوبي الحكومة الذي توفره بعض الجهات الحكومية	٥	١٦,٧%
إسكان الهيئات شبه الحكومية (الجامعات، أرامكو، التأمينات... إلخ)	٣	١٠,٠%
الإسكان العسكري	٢	١٠,٠%
المجموع	٣٠	١٠٠,٠%

♦ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٥٤١) وهو إجمالي أفراد عينة الدراسة نظراً لأن هذا السؤال خاص بالذين استفادوا من مشاريع الإسكان العام وعددهم (٣٠) بناءً على جدول (١١-٤).

شكل (١١-٤)

توزيع أفراد الدراسة حسبما إذا كانوا قد استفادوا من مشاريع الإسكان العام حسب نوع هذا الإسكان



١٢ - لماذا لم تتم الاستفادة من مشاريع الإسكان العام؟

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (٤-١٢) أن أكثر الأسباب التي منعت أفراد عينة الدراسة من الاستفادة من مشاريع الإسكان العام هو « محدودية هذه المشاريع وعدم توافرها » إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٥٩,١٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة الذين لم يستفيدوا من مشاريع الإسكان العام، يليه السبب الخاص بأن « نمط هذه المساكن لا يتناسب مع تطلعات الأسرة السعودية » إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٢٦,٧٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة الذين لم يستفيدوا من مشاريع الإسكان العام، يليه السبب الخاص بـ « تركيز هذه المشاريع في المدن الكبرى فقط » إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٢١,٣٪)، يليه السبب الخاص بأن « حجم هذه المساكن صغير ولا يلبي الاحتياج » إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٢٠,٩٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة الذين لم يستفيدوا من مشاريع الإسكان العام، وأخيراً كانت هناك نسبة (٧,٥٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة الذين لم يستفيدوا من مشاريع الإسكان العام يرون أن هناك أسباباً أخرى مثل: (الشروط المطلوبة لا تنطبق على أي فرد، طول فترة الانتظار، تكلفتها عالية مقارنة في حجم السكن الذي تقدمه، هي لمن له قرض مقدم على صندوق التنمية العقاري، لا يوجد مثل هذه المشاريع في المناطق الأخرى غير الرئيسية، غير ملائم لمستوى الفرد السعودي، معروف إنها للفقر والضعفاء، إلخ). وهذه النتائج تؤكد ما أشارت له الخطط الخمسية السابقة خاصة من بداية الخطة الخمسية الخامسة إلى الخطة الثامنة أن هذه المشاريع المتعلقة بالإسكان محدودة جداً، ونفذت في فترة زمنية محددة ثم توقفت بعد ذلك، وتركز بشكل كبير في المدن الرئيسية، ولا تمثل إلا جزءاً صغيراً من هذا القطاع، إذ كانت مثل هذه المشاريع مناسبة في فترة زمنية معينة، ولكنها في الوقت الحاضر لا تستطيع أن تلبي الطلب المتنامي على المساكن، بجانب أن نسبة لا بأس بها أشارت إلى أن نمط هذه المساكن وحجمها لا يتوافق مع متطلبات الأسرة السعودية وهذا ما أكدته بعض الدراسات السابقة التي أوضحت أهمية تيسير الإسكان والأخذ في الاعتبار الجوانب الاجتماعية والاقتصادية في ذلك مثل: دراسة باهمام ١٤٢٤هـ و دراسة سليم، وسومية أبو الفضل ٢٠٠٤م، وغيرها من الدراسات.

جدول رقم (٤-١٢)

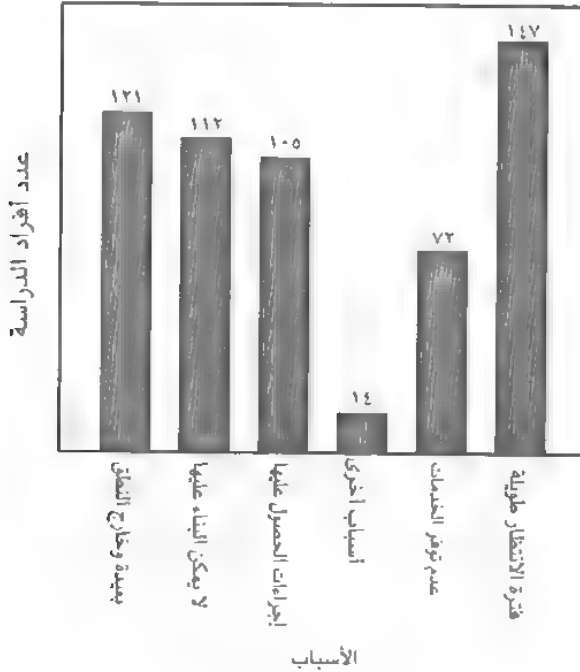
توزيع أفراد عينة الدراسة الذين لم يستفيدوا من مشاريع الإسكان العام
حسب الأسباب التي منعتهم من ذلك

أسباب عدم الاستفادة من مشاريع الإسكان العام	عدد أفراد عينة الدراسة (التكرارات)	النسبة المئوية %
نمط هذه المساكن لا يتناسب مع تطلعات الأسرة السعودية	١٣٢	٢٦,٧ %
تركز هذه المشاريع في المدن الكبرى فقط	١٠٥	٢١,٣ %
حجم هذه المساكن صغير ولا يلبي الاحتياج	١٠٣	٢٠,٩ %
محدودية هذه المشاريع وعدم توافرها	٢٩٢	٥٩,١ %
أسباب أخرى	٣٧	٧,٥ %

♦ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٤٩٤) وهو إجمالي أفراد عينة الدراسة الذين لم يستفيدوا من مشاريع الإسكان العام، وأن مجموع النسب المئوية ليس (١٠٠ %)، وذلك لأن طبيعة هذا السؤال تسمح باختيار أكثر من سبب.

شكل (٤-١٢)

توزيع أفراد الدراسة الذين لم يتقدموا بطلب إلى البلدية المحلية
الحصول على منحة أرض حسب الأسباب التي منعتهم من ذلك



١٣ - هل استفدت من قروض صندوق التنمية العقاري؟

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (٤-١٣) أن غالبية أفراد عينة الدراسة تحديداً (٨٠,١٪) لم يستفيدوا من قروض صندوق التنمية العقاري، في حين نجد أن نسبة (١٩,٩٪) هي التي قد استفادت من قروض صندوق التنمية العقاري. وهذا ما أكدته الخطط الخمسية السابقة خاصة السادسة والسابعة والثامنة وكذلك بعض الدراسات السابقة مثل: دراسة العساف، والخراشي، وغيرها والتي أشارت بوضوح إلى المشكلات التي يعانيها صندوق التنمية العقاري من محدودية الإمكانيات المالية، وقلة القروض المقدمة للمواطنين، ومشكلة في التحصيل لهذه الديون، وفترات الانتظار الطويلة للحصول على قرض الصندوق كلها أسهمت في تقليص عدد المستفيدين من قروض الصندوق.

جدول رقم (٤-١٣)

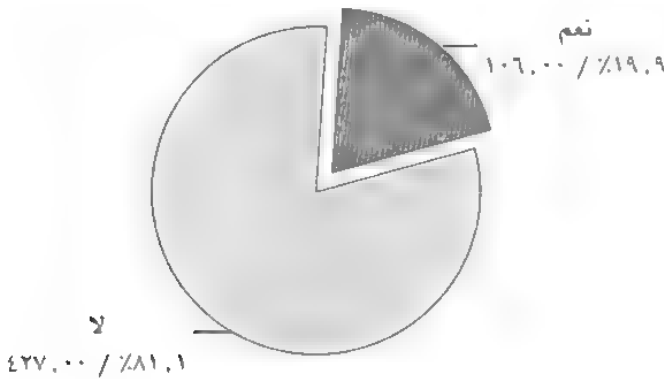
توزيع أفراد عينة الدراسة حسبما إذا كانوا قد استفادوا من قروض صندوق التنمية العقاري أم لا

هل استفدتم من قروض صندوق التنمية العقاري	عدد أفراد عينة الدراسة (التكرارات)	النسبة المئوية %
نعم	١٠٦	١٩,٩ %
لا	٤٢٧	٨٠,١ %
المجموع	٥٣٣	١٠٠,٠ %

❖ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٥٤١) وهو إجمالي أفراد عينة الدراسة نظراً لوجود (٨) استبانة لم تجب عن هذا السؤال.

شكل (٤-١٣)

توزيع أفراد الدراسة حسبما إذا كانوا قد استفادوا من قروض صندوق التنمية العقاري أم لا



١٤ - لماذا لم تتم الاستفادة من قروض صندوق التنمية العقاري؟

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (٤-١٤) أن أكثر الأسباب التي منعت أفراد عينة الدراسة من الاستفادة من قروض صندوق التنمية العقاري هي « طول مدة الانتظار لقروض الصندوق» إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٨, ٤٣٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة الذين لم يستفيدوا من قروض صندوق التنمية العقاري، يليه السبب الخاص بـ «عدم ملكية أرض للتقديم على القرض» إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٩, ٤٢٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة الذين لم يستفيدوا من قروض صندوق التنمية العقاري، يليه السبب الخاص بأن «مبلغ القرض الممنوح صغير وغير كافٍ» إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٤, ٥٪)، يليه السبب الخاص بأن «متطلبات الحصول على قرض الصندوق صعبة ومعقدة» إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٧, ٣٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة الذين لم يستفيدوا من قروض صندوق التنمية العقاري، وأخيراً جاء السبب الخاص بـ «أمتلاك منزلاً خاصاً ولا أحتاج لخدمات الصندوق»، وأسباب أخرى بنسبة (١, ٢٪) لكل منهما على حدة من إجمالي أفراد عينة الدراسة الذين لم يستفيدوا من قروض صندوق التنمية العقاري. وهذه النتائج متوافقة مع الكثير من الدراسات السابقة كدراسة مجلس الشورى ١٤٢٤ هـ، والعساف ٢٠٠٧ م... وغيرها التي أشارت إلى أنه في الفترة الأخيرة أصبحت مدة الانتظار لقروض الصندوق طويلة جداً نظراً للمصاعب التي يعانيها الصندوق في تحصيل قروضه، ومحدودية الدعم الموجه له في الآونة الأخيرة هذا على الرغم من الدعم الخاص من الدولة الذي حصل عليه الصندوق في العامين ١٤٢٧ هـ و١٤٢٨ هـ. هذا فضلاً عن أن ملكية الأرض تعتبر من العوائق الرئيسية للتقديم على قرض الصندوق.

جدول رقم (٤-١٤)

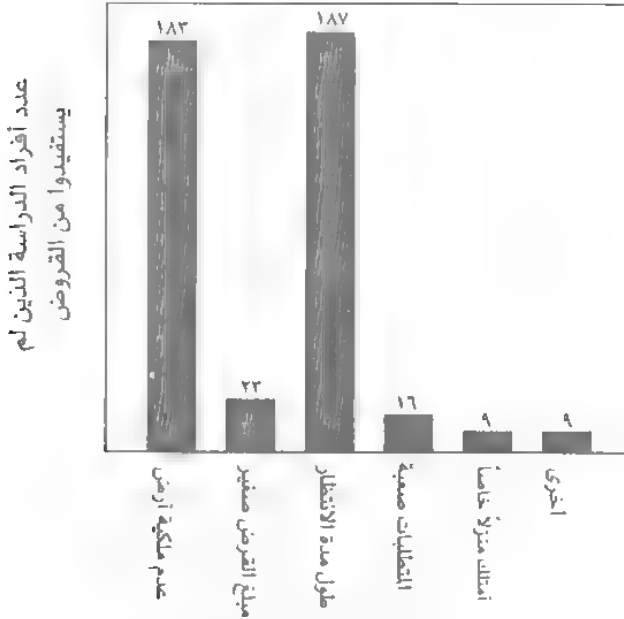
توزيع أفراد عينة الدراسة الذين لم يستفيدوا من قروض صندوق التنمية العقاري حسب الأسباب التي منعتهم من ذلك

النسبة المئوية %	عدد أفراد عينة الدراسة (التكرارات)	أسباب عدم الاستفادة من قروض صندوق التنمية
٤٢,٩ %	١٨٣	عدم ملكية أرض للتقديم على القرض
٥,٤ %	٢٣	مبلغ القرض الممنوح صغير وغير كافٍ
٤٣,٨ %	١٨٧	طول مدة الانتظار لقروض الصندوق
٣,٧ %	١٦	متطلبات الحصول على قرض الصندوق صعبة ومعقدة
٢,١ %	٩	أمتلك منزلاً خاصاً ولا أحتاج لخدمات الصندوق
٢,١ %	٩	أخرى
١٠٠,٠ %	٤٢٧	المجموع

♦ يلاحظ أن المجموع هنا ليس (٥٤١) وهو إجمالي أفراد عينة الدراسة، وذلك لأن هذا السؤال خاص فقط بأفراد عينة الدراسة الذين لم يستفيدوا من قروض صندوق التنمية العقاري وعددهم (٤٢٧).

شكل رقم (٤-١٤)

توزيع أفراد عينة الدراسة الذين لم يستفيدوا من قروض صندوق التنمية العقاري حسب الأسباب التي منعتهم من ذلك



أسباب عدم الاستفادة من قروض صندوق التنمية العقاري

(٤-٢) - مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان:

يسعى هذا الجزء إلى التعرف على مستوى رضا أفراد عينة الدراسة (الموظفين الحكوميين بمدينة الرياض) عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان، وقد قام الباحث في سبيل تحقيق ذلك باستخدام التكرارات والنسب المئوية والمتوسط الحسابي والانحراف المعياري، وذلك للتعرف على آراء أفراد عينة الدراسة تجاه الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان. كما قام الباحث باستخدام اختبار (ت) في حالة مجموعة واحدة للتعرف على ما يلي (وبناءً على المنهجية الموضوعة في الفصل السابق):

- هل مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات بشكل عام (أو كل خدمة على حدة) هو مستوى منخفض جداً؟ (بمعنى أن متوسط درجة الرضا في المجتمع (μ) يقل بشكل معنوي عن القيمة (١,٨) من (٥) درجات وهي الدرجة العليا). ويتم قبول هذه الفرضية إذا كانت قيمة الإحصاء (ت للفرق بين المتوسطات والقيمة ١,٨) سالبة، وقيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) أقل من (٠,٠٥).
- أما مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات بشكل عام (أو كل خدمة على حدة) فهو مستوى منخفض (بمعنى أن متوسط درجة الرضا في المجتمع (μ) يقل بشكل معنوي عن القيمة (٢,٦) ويزيد على القيمة ١,٨) من (٥) درجات وهي الدرجة العليا، ويتم قبول هذه الفرضية إذا كانت قيمة الإحصاء (ت للفرق بين المتوسطات والقيمة ٢,٦) سالبة، وقيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) أقل من (٠,٠٥).
- أما مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات بشكل عام (أو كل خدمة على حدة) فهو مستوى متوسط (بمعنى أن متوسط درجة الموافقة في المجتمع (μ) يساوي أو يزيد بشكل معنوي على القيمة (٢,٦) ويقل عن القيمة (٣,٤) من (٥) درجات وهي الدرجة العليا)، ويتم قبول هذه الفرضية إذا كانت قيمة الإحصاء (ت للفرق بين المتوسطات والقيمة (٢,٦) موجبة، وقيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) أقل من (٠,٠٥). أو القيمة المطلقة للإحصاء (ت) تقل عن القيمة الحرجة (١,٩٦).
- أما مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات بشكل عام (أو كل خدمة على حدة) فهو مستوى مرتفع (بمعنى أن متوسط درجة الموافقة في المجتمع (μ) يزيد بشكل معنوي على القيمة (٣,٤) ويقل عن (٤,٢) من (٥) درجات وهي الدرجة العليا)، ويتم قبول هذه الفرضية إذا كانت قيمة الإحصاء (ت للفرق بين المتوسطات والقيمة (٣,٤) موجبة، وقيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) أقل من (٠,٠٥).
- أما مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات بشكل عام (أو كل خدمة على حدة) فهو مستوى مرتفع جداً (بمعنى أن متوسط درجة الموافقة في المجتمع (μ) يزيد بشكل معنوي على القيمة (٤,٢) من (٥) درجات وهي الدرجة العليا). ويتم قبول هذه الفرضية إذا كانت قيمة الإحصاء (ت للفرق بين المتوسطات والقيمة ٤,٢) موجبة، وقيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) أقل من (٠,٠٥).

جدول رقم (٤-١٥)

مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري
في توفير الإسكان

العبارة	غير راض بشدة (١)	غير راض (٢)	محايد (٣)	راض (٤)	راض بشدة (٥)	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسطات والقيمة (٢.٦)	قيمة مستوى الدلالة المحسوب P Value	ترتيب الخدمات وفقاً لمستوى الرضا
طريقة تعامل العاملين في الصندوق مع المواطنين	٢٤	٦٠	١٦٥	١٦١	٤٨	٣.٢٧٦	١.١٥	١٣.٩٤	×٠.٠٠٠	مستوى رضا متوسط (١)
	٧.٣ %	١٦.٨	٣٥.٣	٣٤.٤	١٠.٣					
متطلبات واشتراطات الصندوق للحصول على القرض	٩٩	١٣٦	٨٣	١٣٩	٣٦	٢.٧١٠	١.٢٧	٣.٢٩٤	×٠.٠٠٩	مستوى رضا متوسط (٢)
	٢٠.٩ %	٢٦.٦	١٧.٥	٣٧.٣	٧.٦					
حجم القرض الممنوح من الصندوق	١٣٢	١١٠	٧٠	١٣٦	٢١	٢.٥٧٩	١.٢٥	٠.٢٧٧-	٠.٧٠٧	مستوى رضا متوسط (٣)
	٣٤.٩ %	٢٨.٦	١٤.٢	٣٧.٨	٤.٣					
المدة الزمنية للحصول على القرض الممنوح من الصندوق	٢٧٠	٦٦	٢٥	٢١	١١	١.٤٥٢	٠.٩٤	٨.٢٦-	×٠.٠٠٠	مستوى رضا منخفض جداً (٤)
	٧٥.١ %	١٣.٤	٥.١	٤.٣	٢.٣					
المتوسط الحسابي المرجح العام						٢.١٧٨	٠.٨٥	٣.٢٣٦-	×٠.٠٠٦	مستوى رضا منخفض

× يوجد اختلاف دال إحصائياً عند مستوى معنوية (٠.٠٥).

يتضح من الجدول رقم (٤-١٥) أن المتوسط الحسابي المرجح العام لدرجة رضا الموظفين الحكوميين (في العينة) عن الخدمات المقدمة لهم من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان بلغ (٢,٤٧٨) درجة، بانحراف معياري صغير بلغ (٠,٨٥) درجة، مما يدل على عدم وجود تباين كبير في درجة رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة لهم بوجه عام. وبعد إجراء اختبار (ت) لمجموعة واحدة تبين أن المتوسط الحسابي المرجح للرضا بوجه عام في المجتمع (μ) يقل بشكل معنوي على القيمة (٢,٦)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسط المرجح للمحور والقيمة (٢,٦) = (-٢,٢٣٦) وهي سالبة وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوي (٠,٠٠١) وهي أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: إن مستوى الرضا العام لدى الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة لهم من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان هو مستوى منخفض.

كما يلاحظ أيضاً من الجدول السابق، أنه من الممكن ترتيب الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان ترتيباً تنازلياً (من الأكثر رضاً إلى الأقل رضاً) حسب متوسط درجة رضا الموظفين الحكوميين عنها، كما يلي:

١ - جاء العنصر الخاص بـ «طريقة تعامل العاملين في الصندوق مع المواطنين» في الترتيب الأول من حيث مستوى الرضا عنه، وذلك من وجهة نظر الموظفين الحكوميين، إذ بلغ متوسط درجة الرضا عن هذا العنصر (٢,٢٧٦) درجة) بانحراف معياري صغير بلغ (١,٠٥) درجة)، وكانت نسبة المراجعين الذين أعطوا درجة رضا عالية (درجة الرضا كانت راض جداً أو راض فقط) عن خدمات هذا العنصر هي (٣٤,٤٪ + ١٠,٣٪ = ٤٤,٧٪) من مجموع عينة الموظفين الحكوميين. كما تبين أن المتوسط الحسابي المرجح لهذا المحور (العنصر الرئيسي) في المجتمع (μ) يزيد بشكل معنوي على القيمة (٢,٦)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسط الحسابي لهذه العبارة والقيمة (٢,٦) = (١٣,٩٤) وهي موجبة وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوي (الصفر) وهي أقل من (٠,٠٥)، مما يدل على أن مستوى رضا المراجعين عن خدمات هذا العنصر المقدمة من صندوق التنمية العقاري هو مستوى متوسط.

٢ - جاء العنصر الخاص بـ «متطلبات واشتراطات الصندوق للحصول على القرض» في الترتيب الثاني من حيث مستوى الرضا عنه، وذلك من وجهة نظر الموظفين

الحكوميين. إذ بلغ متوسط درجة الرضا عن هذا العنصر (٢,٧٤٠ درجة) بانحراف معياري بلغ (١,٢٧ درجة)، وكانت نسبة المراجعين الذين أعطوا درجة رضا عالية (درجة الرضا كانت راضٍ جداً، أو راضٍ فقط) عن خدمات هذا العنصر هي (٢٧,٣٪ + ٧,٦٪ = ٣٤,٩٪) من مجموع عينة الموظفين الحكوميين. كما تبين أن المتوسط الحسابي المرجح لهذا المحور (العنصر الرئيسى) في المجتمع (μ) يزيد بشكل معنوي على القيمة (٢,٦)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسط الحسابي لهذه العبارة والقيمة (٢,٦) = (٢,٣٩٤) وهى موجبة وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (٠,٠٠٩) وهى أقل من (٠,٠٥)، مما يدل على أن مستوى رضا المراجعين عن خدمات هذا العنصر المقدمة من صندوق التنمية العقاري هو مستوى متوسط.

٣ - جاء العنصر الخاص بـ «حجم القرض الممنوح من الصندوق» في الترتيب الثالث من حيث مستوى الرضا عنه، وذلك من وجهة نظر الموظفين الحكوميين، إذ بلغ متوسط درجة الرضا عن هذا العنصر (٢,٥٧٩ درجة) بانحراف معياري بلغ (١,٢٥ درجة)، وكانت نسبة المراجعين الذين أعطوا درجة رضا عالية (درجة الرضا كانت راضٍ جداً أو راضٍ فقط) عن خدمات هذا العنصر هي (٢٧,٨٪ + ٤,٣٪ = ٣٢,١٪) من مجموع عينة الموظفين الحكوميين. كما تبين أن المتوسط الحسابي المرجح لهذا المحور (العنصر الرئيسى) في المجتمع (μ) يساوى بشكل معنوي القيمة (٢,٦)، إذ كانت القيمة المطلقة للإحصاء (ت) تقل عن القيمة الحرجة (١,٩٦)، مما يدل على أن مستوى رضا المراجعين عن خدمات هذا العنصر المقدمة من صندوق التنمية العقاري هو مستوى متوسط أيضاً.

٤ - جاء العنصر الخاص بـ «المدة الزمنية للحصول على القرض الممنوح من الصندوق» في الترتيب الأخير من حيث مستوى الرضا عنه، وذلك من وجهة نظر الموظفين الحكوميين، إذ بلغ متوسط درجة الرضا عن هذا العنصر (١,٤٥٢ درجة) بانحراف معياري صغير بلغ (٠,٩٤ درجة)، وكانت نسبة المراجعين الذين أعطوا درجة رضا عالية (درجة الرضا كانت راضٍ جداً، أو راضٍ فقط) عن خدمات هذا العنصر هي (٤,٣٪ + ٢,٢٪ = ٦,٥٪ فقط) من مجموع عينة الموظفين الحكوميين. كما تبين أن المتوسط الحسابي المرجح لهذا المحور (العنصر الرئيسى) في المجتمع (μ) يقل بشكل معنوي عن القيمة (١,٨)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسط الحسابي لهذه العبارة والقيمة (١,٨) = (٨,٢٦ -) وهى سالبة وكانت قيمة مستوى

الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (٠,٠٠٠) وهى أقل من (٠,٠٥)، مما يدل على أن مستوى رضا المراجعين عن خدمات هذا العنصر المقدمة من صندوق التنمية العقارى هو مستوى منخفض جداً. وهذا المستوى من عدم الرضا طبيعى جداً فى ظل الصعوبات التى يمر بها الصندوق، وعدم قدرته على الإيفاء بالتزاماته تجاه المواطنين المتقدمين للصندوق للحصول على قرض لتمويل بناء المسكن.

(٣-٤) - آراء واتجاهات الموظفين الحكوميين تجاه الأسباب التى أدت إلى عدم تحقيق السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان والحد من تحقيق أهدافها:

يتناول هذا الجزء آراء واتجاهات الموظفين الحكوميين تجاه الأسباب التى أدت إلى عدم نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان، وقد قام الباحث هنا باستخدام التكرارات والنسب المئوية والمتوسط الحسابى والانحراف المعيارى، وذلك للتعرف على آراء أفراد عينة الدراسة نحو هذه الأسباب. كما قام الباحث باستخدام اختبار (ت) فى حالة مجموعة واحدة لتحديد ما يلى:

- الأسباب التى تحد بدرجة صغيرة جداً (من وجهة نظر أفراد المجتمع) من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (ويتم تحديد هذه الأسباب إذا كان متوسط درجة الموافقة فى المجتمع (μ) يقل بشكل معنوى عن القيمة (١,٨) من (٥) درجات وهى الدرجة العليا)، ويتم قبول هذه الفرضية إذا كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسطات والقيمة (١,٨) سالبة، وقيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig.1-tailed) أقل من (٠,٠٥).

- الأسباب التى تحد بدرجة صغيرة (من وجهة نظر أفراد المجتمع) من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (ويتم تحديد هذه الأسباب إذا كان متوسط درجة الموافقة فى المجتمع (μ) يقل بشكل معنوى عن القيمة (٢,٦) ويزيد عن أو يساوى (١,٨) من (٥) درجات وهى الدرجة العليا)، ويتم قبول هذه الفرضية إذا كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسطات والقيمة (٢,٦) سالبة، وقيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig.1-tailed) أقل من (٠,٠٥).

- الأسباب التى تحد بدرجة متوسطة (من وجهة نظر أفراد المجتمع) من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (ويتم تحديد هذه الأسباب إذا كان متوسط درجة الموافقة فى المجتمع (μ) يساوى أو يزيد بشكل

معنوى عن القيمة (٢,٦) ولا يزيد عن (٣,٤) من (٥) درجات وهى الدرجة العليا)، ويتم قبول هذه الفرضية إذا كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسطات والقيمة (٢,٦) موجبة، وقيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig.1-tailed) أقل من (٠,٠٥).

- الأسباب التى تحد بدرجة كبيرة (من وجهة نظر أفراد المجتمع) من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (ويتم تحديد هذه الأسباب إذا كان متوسط درجة الموافقة فى المجتمع (١٤) يزيد بشكل معنوى عن القيمة (٣,٤) ولا يزيد عن (٤,٢) من (٥) درجات وهى الدرجة العليا)، ويتم قبول هذه الفرضية إذا كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسطات والقيمة (٣,٤) موجبة، وقيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig.1-tailed) أقل من (٠,٠٥).

- الأسباب التى تحد بدرجة كبيرة جداً (من وجهة نظر أفراد المجتمع) من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (ويتم تحديد هذه الأسباب إذا كان متوسط درجة الموافقة فى المجتمع (١٤) يزيد بشكل معنوى عن القيمة (٤,٢) من (٥) درجات وهى الدرجة العليا)، ويتم قبول هذه الفرضية إذا كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسطات والقيمة (٤,٢) موجبة، وقيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig.1-tailed) أقل من (٠,٠٥).

والجدول التالى يبين نتائج هذا التحليل

جدول رقم (٤-١٦)

آراء واتجاهات أفراد عينة الدراسة تجاه السياسات والخطط والبرامج الحكومية
المعنية بتوفير الإسكان

العبارة	غير موافق بشدة (١)	غير موافق (٢)	محايد (٣)	موافق (٤)	موافق بشدة (٥)	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسطات والقيمة (٤،٢)	قيمة مستوى الدلالة المحسوب P Value	الترتيب وفقاً لدرجة الموافقة
الارتفاع المستمر في أسعار الأراضي المخدومة عائق أمام الموظفين الحكوميين من امتلاك المسكن الخاص بهم	١٢	٩	١٣	١٠٨	٣٨٩	٤٠٠	٠,٨٣	١١,١٤	٠,٠٠٠	١
	٪	٣,٤	١,٧	٢٠,٣	٧٣,١					
لم تتم الاستفادة من تجارب بعض الجهات المحلية التي نجحت في توفير إسكان لموظفيها مثل (أرامكو السعودية)	١٢	٩	٢٧	١٢٩	٣٥٥	٤٠١,٥	٠,٨٥	٨,٥٣٥	٠,٠٠٠	٢
	٪	٢,٣	١,٧	٣١,٢	٦٦,٧					
فترة الانتظار الطويلة في الحصول على قرض الصندوق أعقلت عملية توفير الإسكان للمواطنين	١٧	١٣	٢٢	١٢٥	٣٥٧	٤٠١,٥٨٢	٠,٩٣	٧,٠٤٨	٠,٠٠٠	٣
	٪	٣,٣	٣,٤	٣٣,٤	٦٦,٩					

الميزة	غير موافق بشدة (١)	غير موافق (٢)	محايد (٣)	موافق (٤)	موافق بشدة (٥)	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسطات والقيمة (٤.٢)	قيمة مستوى الدلالة المحسوب P Value	الترتيب وفقاً لدرجة الموافقة
لم توفر الجهات الحكومية الدعم الكافى لموظفيها لتوفير مساكن دائمة لهم	١٤	٨	٢٨	١٤٠	٣٥٢	٤,٤٨١	٠,٨٧	٧,٤٢٨	×٠,٠٠٠	٤
	% ٢,٦	١,٥	٥,٣	٢٦,٣	٦٤,٣					
محدودية الدخل وارتفاع أسعار المساكن وغلاء مواد البناء	١٨	١٥	٢٢	١١٧	٢٥١	٤,٢٤١	٠,٩٧١	٥,٧٢٩	×٠,٠٠٠	٥
أسهم فى عدم قدرة الموظف الحكومى فى المملكة على امتلاك منزل للسكن فيه	% ٣,٤	٢,٨	٦,٠	٢٢,٠	٦٥,٩					
لم تقم الجهات الحكومية بتسيير امتلاك الموظفين للسكن	١٧	٢٢	٢٧	١٣٠	٢١٢	٤,٣٤٩	١,٠٠١	٣,٣٥٧	×٠,٠٠١	٦
	% ٣,٣	٤,٢	٧,١	٢٥,٠	٦٠,٣					
السياسات الحكومية للإسكان لم تعط أولوية للموظفين الحكوميين	١١	١٢	٥٣	١٧٦	٢٨٠	٤,٣٢٢	٠,٨٩	٣,١٤٤	×٠,٠٠١	٧
	% ٢,١	٢,٣	٩,٨	٢٢,١	٥٢,٧					

العبارة	غير موافق بشدة (١)	غير موافق (٢)	محايد (٣)	موافق (٤)	موافق بشدة (٥)	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسطات والقيمة (٤.٢)	قيمة مستوى الدلالة المحسوب P Value	الترتيب وفقاً لدرجة الموافقة
لم توفر الجهات الحكومية برامج لإسكان الموظفين	ك	١٩	٢٧	٤٠	١٢٩	٣١٧	١,٠٥	٢,٤٦٤	٠,٠٠٧	٨
	%	٣,٦	٥,١	٧,٥	٣٤,٢	٥٩,٦				
مشاريع الإسكان العام التي نفذت محدودة ولم تؤثر في معالجة نقص الوحدات السكنية	ك	١٤	١٨	٤٤	١٦٨	٢٨٦	٠,٩٥	٢,٦٥٢	٠,٠٠٤	٩
	%	٢,٦	٣,٤	٨,٢	٢١,٧	٥٤,٠				
لا يوجد سياسة حكومية واضحة لزيادة تعاون البنوك الخاصة في تمويل القروض الخاصة بالإسكان	ك	١٢	١٦	٦٤	١٧١	٢٧٠	٠,٩٤	٢٩,٠٩	٠,٠٠٠	١٠
	%	٢,٣	٣,٠	١٢,٠	٢٢,١	٥٠,٧				
برامج صندوق التنمية العقاري غير كافية لتوفير السكن المناسب للموظفين الحكوميين	ك	٢٠	٢٤	٥٢	١٦٨	٢٦٨	١,٠٤	١٧,٧٧	٠,٠٠٠	١١
	%	٣,٨	٤,٥	٩,٩	٢١,٥	٥٠,٣				

العبارة	غير موافق بشدة (١)	غير موافق (٢)	محايد (٣)	موافق (٤)	موافق بشدة (٥)	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	القيمة الإحصائية (ت) للفرق بين المتوسطات والقيمة (٤.٢)	قيمة مستوى الدلالة المحسوب P Value	الترتيب وفقاً للدرجة الموافقة
ك الجهات الحكومية لم تستفد من تجارب برامج تمويل الإسكان الوظيفي في العالم	١٣	٢٠	٧٧	١٥٨	٢٦٢	٤.٢٠٠	٠.٩٩	١٨.٦٧	×٠.٠٠٠	١٢
	% ٢.٥	% ٢.٨	% ١٤.٥	% ٢٩.٨	% ٤٩.٤					
ك مباشرة منح الأراضي للمواطنين لم تُسهّم في توفير الإسكان للمواطنين	٨	٤٢	٤٤	١٨٨	٢٤٣	٤.١٦٩	٠.٩٩	١٧.٨٠	×٠.٠٠٠	١٣
	% ١.٥	% ٨.٢	% ٨.٤	% ٣٥.٧	% ٤٦.٢					
ك لا يوجد خطط حكومية مستقبلية لمعالجة النقص في الوحدات السكنية في المدن السعودية الرئيسية	١٦	٢٤	٩٦	١٦٦	٢٣٦	٤.٠٨٢	١.٠٣	١٥.٢٥	×٠.٠٠٠	١٤
	% ٣.٠	% ٤.٥	% ١٨.٠	% ٣٠.٢	% ٤٤.٣					
ك انخفاض القروض الممنوحة من صندوق التنمية العقاري لتوفير الإسكان للمواطنين	٢٢	٣٨	٦٨	١٥٩	٢٤٤	٤.٠٦٤	١.١٢	١٣.٧١	×٠.٠٠٠	١٥
	% ٤.١	% ٧.٢	% ١٢.٨	% ٢٩.٩	% ٤٦.٠					

العبارة	غير موافق بشدة (١)	غير موافق (٢)	محايد (٣)	موافق (٤)	موافق بشدة (٥)	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسطات والقيمة (١.٢)	قيمة مستوى الدلالة المحسوب P Value	الترتيب وفقا لدرجة الموافقة
سياسات تقسيم الأراضي وطبيعة التخطيط العمراني في المدن عائق أمام الموظف في تملك الإسكان الخاص به	١٤	٤٤	٨٤	١٧٨	٢١١	٢,٩٩٤	١,٠٦	١٢,٩١	×٠,٠٠٠	١٦
ك										
%	٢,٦	٨,٢	١٥,٨	٢٢,٥	٢٩,٧					
مشكلة استرداد الفروض الممنوحة من الصندوق للمواطنين أعاققت الصندوق من الاستمرار في أداء عمله	٢٤	٢٢	٧٢	١٥٩	٢٢٤	٢,٩٨٧	١,١٨	١١,٤٥	×٠,٠٠٠	١٧
ك										
%	٦,٤	٦,٢	١٢,٧	٢٩,٨	٤٢,٩					
السياسات الحكومية الخاصة بالإسكان عامة لكل المواطنين ولم يخصص أيًا منها للموظفين الحكوميين	٢٩	٣٥	١٠١	١٦٨	١٩١	٢,٨٧٢	١,١٤	٩,٤٤٨	×٠,٠٠٠	١٨
ك										
%	٥,٥	٦,٧	١٩,٢	٢٢,١	٢٦,٥					

العبارة	غير موافق بشدة (١)	غير موافق (٢)	محايد (٣)	موافق (٤)	موافق بشدة (٥)	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	القيمة الإحصائية (ت) للفرق بين المتوسطات والقيمة (٤،٢)	قيمة مستوى الدلالة المحسوب P Value	الترتيب وفقاً للدرجة الموافقة
عوائق كثيرة حالت دون تنفيذ السياسات والخطط والبرامج الحكومية المتعلقة بتوفير الإسكان لك	٤٩	٨٤	١٥٠	١٣٠	١٠٨	٣,٣١٥	١,٢٢	١٣,٢٣	٠,٠٠٠	١٩
	% ٩,٤	١٦,١	٢٨,٨	٢٥,٠	٢٠,٧					
هناك معوقات تحد من تنفيذ الخطة الحكومية لمعالجة نقص الوحدات السكنية في المدن السعودية لك	٥٧	٩٧	١٢٩	١٢٨	١٠٩	٣,٣٥٥	١,٢٧	١١,٨٦	٠,٠٠٠	٢٠
	% ١٠,٨	١٨,٣	٢٦,٧	٢٤,٢	٢٠,٦					
المتوسط المرجح للمحور بشكل عام						٤,١٦١	٠,٦٢٤	٢٧,٧٨	٠,٠٠٠	

❖ يوجد اختلاف دال إحصائياً عند مستوى معنوية (٠,٠٥).

يتضح من الجدول رقم (٤- ١٦) أن المتوسط الحسابي المرجح العام لدرجة الموافقة على الأسباب التي أدت إلى عدم نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان والموضحة في الجدول (من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) بلغ (٤,١٦١) درجة بانحراف معياري صغير بلغ (٠,٦٣٤) درجة، مما يدل على عدم وجود تباين كبير في آراء أفراد عينة الدراسة نحو هذه الأسباب بوجه عام. وبعد إجراء اختبار (ت) لمجموعة واحدة تبين أن المتوسط الحسابي المرجح لدرجة الموافقة على هذه الأسباب بوجه عام في المجتمع (١٤) يزيد بشكل معنوي عن القيمة (٣,٤)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسط المرجح للمحور والقيمة (٣,٤) = (٢٧,٧٨) وهي موجبة وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوي (الصفر) وهي أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن الأسباب الموضحة في الجدول بشكل عام أدت بدرجة كبيرة (من وجهة نظر أفراد المجتمع) إلى عدم نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

كما تبين أيضاً من الجدول السابق (جدول رقم ٤- ١٦) أن هذه الأسباب راوحت درجة حدتها أو إعاقاتها لنجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان ما بين الدرجة الكبيرة جداً والدرجة المتوسطة، وذلك على النحو التالي:

أولاً - الأسباب التي حدثت بدرجة كبيرة جداً من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (متوسط درجة الموافقة يزيد بشكل معنوي عن القيمة ٤,٢):

١ - جاء السبب الخاص بـ «الارتفاع المستمر في أسعار الأراضي المخدمة عائق أمام الموظفين الحكوميين من امتلاك المسكن الخاص بهم» في الترتيب الأول من حيث درجة حدته في نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا السبب (٤,٦٠٠ درجة) بانحراف معياري صغير بلغ (٠,٨٣) درجة، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا السبب (٧٣,١% + ٢٠,٣% = ٩٣,٤%) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع ١٤) على هذا السبب يزيد بشكل معنوي عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) = (١١,١٤) وهي

موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعية) إن هذا السبب يعد وبدرجة كبيرة جداً من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان، وهذا يتوافق مع الكثير من الدراسات السابقة التى أشارت بشكل واضح إلى أن ملكية الأرض وارتفاع سعرها من أهم العوامل فى عملية تملك المنزل.

٢ - جاء السبب الخاص بـ «لم تتم الاستفادة من تجارب بعض الجهات المحلية التى نجحت فى توفير إسكان لموظفيها مثل: (أرامكو السعودية، شركة سابك السعودية)» فى الترتيب الثانى من حيث درجة حدته فى نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا السبب (٤,٥١٥ درجة) بانحراف معيارى صغير بلغ (٠,٨٥ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا السبب (٦٦,٧% + ٢٤,٢% = ٩٠,٩%) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع لم) على هذا السبب يزيد بشكل معنوى عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) = (٨,٥٣٥)، وهى موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعية) إن هذا السبب يعد وبدرجة كبيرة جداً من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

٢ - جاء السبب الخاص بـ «فترة الانتظار الطويلة فى الحصول على قرض الصندوق» فى الترتيب الثالث من حيث درجة حدته فى نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا السبب (٤,٤٨٢ درجة) بانحراف معيارى صغير بلغ (٠,٩٣ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا السبب (٦٦,٩% + ٢٣,٤% = ٩٠,٣%) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع لم) على هذا السبب يزيد بشكل معنوى عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) =

(٧, ٠٤٨) وهى موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من (٠, ٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعية) إن هذا السبب يحد وبدرجة كبيرة جداً من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان .

٤ - جاء السبب الخاص بـ «لم توفر الجهات الحكومية الدعم الكافى لموظفيها لتوفير مساكن دائمة لهم» فى الترتيب الرابع من حيث درجة حدته فى نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا السبب (٤, ٤٨١ درجة) بانحراف معيارى صغير بلغ (٠, ٨٧ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا السبب (٢, ٦٤٪ + ٢٦, ٢٪ = ٩٠, ٦٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع لم) على هذا السبب يزيد بشكل معنوى عن القيمة (٤, ٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤, ٢) = (٧, ٤٢٨) وهى موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من (٠, ٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعية) إن هذا السبب يحد وبدرجة كبيرة جداً من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

٥ - جاء السبب الخاص بـ «محدودية الدخل وارتفاع أسعار المساكن ومواد البناء أسهم فى عدم قدرة الموظف الحكومى فى الملكية على امتلاك منزل للسكن فيه» فى الترتيب الخامس من حيث درجة حدته فى نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا السبب (٤, ٤٤١ درجة) بانحراف معيارى صغير بلغ (٠, ٩٧ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا السبب (٩, ٦٥٪ + ٢٢, ٠٪ = ٨٧, ٩٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع لم) على هذا السبب يزيد بشكل معنوى عن القيمة (٤, ٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤, ٢) = (٥, ٧٢٩) وهى موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من (٠, ٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية

الموضوعة) إن هذا السبب يحد وبدرجة كبيرة جداً من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

٦ - جاء السبب الخاص بـ «لم تقم الجهات الحكومية بتيسير امتلاك الموظفين للسكن» في الترتيب السادس من حيث درجة حدته في نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا السبب (٤,٣٤٩ درجة) بانحراف معياري صغير بلغ (١,٠١ درجة). وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا السبب (٦٠,٣% + ٢٥,٠% = ٨٥,٣%) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا السبب يزيد بشكل معنوي عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) = (٢,٣٥٧) وهى موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (٠,٠٠١) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا السبب يحد وبدرجة كبيرة جداً من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

٧ - جاء السبب الخاص بـ «السياسات الحكومية للإسكان لم تعط أولوية للموظفين الحكوميين» في الترتيب السابع من حيث درجة حدته في نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا السبب (٤,٣٢٢ درجة) بانحراف معياري صغير بلغ (٠,٨٩ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا السبب (٥٢,٧% + ٢٣,١% = ٨٥,٨%) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا السبب يزيد بشكل معنوي عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) = (٣,١٤٤) وهى موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (٠,٠٠١) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا السبب يحد وبدرجة كبيرة جداً من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

٨ - جاء السبب الخاص بـ «لم توفر الجهات الحكومية برامج لإسكان الموظفين» في الترتيب الثامن من حيث درجة حدته في نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا السبب (٤,٣١٢ درجة) بانحراف معياري صغير بلغ (١,٠٥ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا السبب (٥٩,٦% + ٢٤,٢% = ٨٣,٨%) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا السبب يزيد بشكل معنوي عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) = (٢,٤٦٤) وهي موجبة وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. ١-tailed) تساوى (٠,٠٠٧) وهي أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا السبب يحد وبدرجة كبيرة جداً من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

٩ - جاء السبب الخاص بـ «مشاريع الإسكان العام التي نفذت محدودة ولم تؤثر في معالجة نقص الوحدات السكنية» في الترتيب التاسع من حيث درجة حدته في نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا السبب (٤,٣٠٩ درجة) بانحراف معياري صغير بلغ (٠,٩٥ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا السبب (٥٤,٠% + ٣١,٧% = ٨٥,٧%) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا السبب يزيد بشكل معنوي عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) = (٢,٤٦٤) وهي موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. ١-tailed) تساوى (٠,٠٠٧) وهي أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعة) إن هذا السبب يحد وبدرجة كبيرة جداً من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

ثانياً - الأسباب التي حدثت بدرجة كبيرة من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (متوسط درجة الموافقة يزيد بشكل معنوي عن القيمة ٣,٤):

١٠ - جاء السبب الخاص بـ «لا توجد سياسة حكومية واضحة لزيادة تعاون البنوك الخاصة في تيسير القروض الخاصة بالإسكان» في الترتيب العاشر من حيث درجة حدته في نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا السبب (٤,٢٥٩ درجة) بانحراف معياري صغير بلغ (٠,٩٤ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا السبب (٥٠,٧٪ + ٢٢,١٪ = ٧٢,٨٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع لم) على هذا السبب يزيد بشكل معنوي عن القيمة (٣,٤)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٣,٤) = (٢١,٠٩) وهي موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوي (الصفر) وهي أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعية) إن هذا السبب يحد وبدرجة كبيرة من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

١١ - جاء السبب الخاص بـ «أن برامج صندوق التنمية العقاري غير كافية لتوفير السكن المناسب للموظفين الحكوميين» في الترتيب الحادي عشر من حيث درجة حدته في نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا السبب (٤,٢٠١ درجة) بانحراف معياري صغير بلغ (١,٠٤ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا السبب (٥٠,٣٪ + ٢١,٥٪ = ٧١,٨٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع لم) على هذا السبب يزيد بشكل معنوي عن القيمة (٣,٤) إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٣,٤) = (١٧,٧٧) وهي موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوي (الصفر) وهي أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعية) إن هذا السبب يحد وبدرجة كبيرة من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

١٢ - جاء السبب الخاص بـ «أن الجهات الحكومية لم تستفد من تجارب برامج تمليك الإسكان الوظيفي في العالم» في الترتيب الثاني عشر من حيث درجة حدته في نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا السبب (٤,٢٠٠ درجة) بانحراف معياري صغير بلغ (٠,٩٩ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا السبب (٤٩,٤٪ + ٢٩,٨٪ = ٧٩,٢٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا السبب يزيد بشكل معنوي عن القيمة (٣,٤)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٣,٤) = (١٨,٦٧) وهي موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوي (الصفر) وهي أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعية) إن هذا السبب يحد وبدرجة كبيرة من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

١٣ - جاء السبب الخاص بـ «سياسة منح الأراضي للمواطنين لم تسهم في توفير الإسكان للمواطنين» في الترتيب الثالث عشر من حيث درجة حدته في نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا السبب (٤,١٦٩ درجة) بانحراف معياري صغير بلغ (٠,٩٩ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا السبب (٤٦,٢٪ + ٣٥,٧٪ = ٨١,٩٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا السبب يزيد بشكل معنوي عن القيمة (٣,٤)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٣,٤) = (١٧,٨٠) وهي موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوي (الصفر) وهي أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعية) إن هذا السبب يحد وبدرجة كبيرة من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

١٤ - جاء السبب الخاص بـ «لا يوجد خطط حكومية مستقبلية لمعالجة النقص في الوحدات السكنية في المدن السعودية الرئيسية» في الترتيب الرابع عشر

من حيث درجة حدته في نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا السبب (٤,٠٨٣ درجة) بانحراف معياري صغير بلغ (١,٠٣ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا السبب (٤٤,٣% + ٣٠,٢% = ٧٤,٥%) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع لم) على هذا السبب يزيد بشكل معنوي عن القيمة (٣,٤)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٣,٤) = (١٥,٢٥) وهي موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهي أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعية) إن هذا السبب يحد وبدرجة كبيرة من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

١٥ - جاء السبب الخاص بـ «انخفاض القروض الممنوحة من صندوق التنمية العقاري لتوفير الإسكان للمواطنين» في الترتيب الخامس عشر من حيث درجة حدته في نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا السبب (٤,٠٦٤ درجة) بانحراف معياري بلغ (١,١٢ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا السبب (٤٦,٠% + ٢٩,٩% = ٧٥,٩%) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع لم) على هذا السبب يزيد بشكل معنوي عن القيمة (٣,٤)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٣,٤) = (١٣,٧١) وهي موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهي أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعية) إن هذا السبب يحد وبدرجة كبيرة من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

١٦ - جاء السبب الخاص بـ «سياسات تقسيم الأراضي وطبيعة التخطيط العمراني في المدن عائق أمام الموظف في تملك السكن الخاص به» في الترتيب السادس عشر من حيث درجة حدته في نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوسط

درجة الموافقة على هذا السبب (٣,٩٩٤ درجة) بانحراف معياري بلغ (١,٠٦ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا السبب (٣٩,٧٪ + ٢٢,٥٪ = ٧٢,٢٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع لـ) على هذا السبب يزيد بشكل معنوي عن القيمة (٣,٤)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٣,٤) = (١٢,٩١) وهي موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. I-tailed) تساوي (الصفر) وهي أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول (وبناءً على المنهجية الموضوعية) إن هذا السبب يحد وبدرجة كبيرة من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

١٧ - جاء السبب الخاص بـ «مشكلة استرداد القروض الممنوحة من الصندوق للمواطنين أعاققت الصندوق من الاستمرار في أداء عمله» في الترتيب السابع عشر من حيث درجة حدته في نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا السبب (٣,٩٨٧ درجة) بانحراف معياري بلغ (١,١٨ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا السبب (٤٣,٩٪ + ٢٩,٨٪ = ٧٣,٧٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع لـ) على هذا السبب يزيد بشكل معنوي عن القيمة (٣,٤)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٣,٤) = (١١,٤٥) وهي موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. I-tailed) تساوي (الصفر) وهي أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول (وبناءً على المنهجية الموضوعية) إن هذا السبب يحد وبدرجة كبيرة من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

١٨ - جاء السبب الخاص بـ «السياسات الحكومية الخاصة بالإسكان عامة لكل المواطنين ولم يخصص أيًا منها للموظفين الحكوميين» في الترتيب الثامن عشر من حيث درجة حدته في نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا السبب (٣,٨٧٢ درجة) بانحراف معياري بلغ (١,١٤ درجة).

وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا السبب ($32.1\% + 36.5\% = 68.6\%$) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا السبب يزيد بشكل معنوي عن القيمة (3.4)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (3.4) = (9.448) وهى موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من (0.05)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعية) إن هذا السبب يحد وبدرجة كبيرة من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

ثالثاً - الأسباب التى حدثت بدرجة متوسطة من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (متوسط درجة الموافقة يزيد بشكل معنوي عن القيمة 2.6):

١٩ - جاء السبب الخاص بـ «عوائق كثيرة حالت دون تنفيذ السياسات والخطط والبرامج الحكومية المتعلقة بتوفير الإسكان» فى الترتيب التاسع عشر من حيث درجة حدته فى نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا السبب (2.315 درجة) بانحراف معيارى بلغ (1.23 درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا السبب ($20.7\% + 25.0\% = 45.7\%$) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا السبب يزيد بشكل معنوي عن القيمة (2.6)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (2.6) = (13.22) وهى موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من (0.05)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعية) إن هذا السبب يحد وبدرجة متوسطة من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

٢٠ - جاء السبب الخاص بـ «هناك معوقات تحد من تنفيذ الخطط الحكومية لمعالجة نقص الوحدات السكنية فى المدن السعودية» فى الترتيب العشرين والأخير من حيث درجة حدته فى نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية

بتوفير الإسكان (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا السبب (٢,٢٥٥ درجة) بانحراف معياري بلغ (١,٢٧ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا السبب (٢٠,٦٪ + ٢٤,٢٪ = ٤٤,٨٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا السبب يزيد بشكل معنوي عن القيمة (٢,٦)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٢,٦) = (١١,٨٦) وهي موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوي (الصفر) وهي أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعية) إن هذا السبب يحد وبدرجة متوسطة من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.

(٤-٤) - آراء واتجاهات الموظفين الحكوميين تجاه بعض المقترحات والتوصيات لتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص:

يتناول هذا الجزء آراء واتجاهات الموظفين الحكوميين تجاه بعض المقترحات والتوصيات لتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص، وقد قام الباحث هنا باستخدام التكرارات والنسب المئوية والمتوسط الحسابي والانحراف المعياري، وذلك للتعرف على آراء أفراد عينة الدراسة نحو هذه المقترحات. كما قام الباحث باستخدام اختبار (ت) في حالة مجموعة واحدة لتحديد ما يلي:

- المقترحات التي تؤدي بدرجة صغيرة جداً (من وجهة نظر أفراد المجتمع) إلى زيادة قدرة الحكومة على توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام والموظفين الحكوميين بشكل خاص (ويتم تحديد هذه المقترحات إذا كان متوسط درجة الموافقة في المجتمع μ) يقل بشكل معنوي عن القيمة (١,٨) من (٥) درجات وهي الدرجة العليا، ويتم قبول هذه الفرضية إذا كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسطات والقيمة (١,٨) سالبة، وقيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) أقل من (٠,٠٥).

- المقترحات التي تؤدي بدرجة صغيرة (من وجهة نظر أفراد المجتمع) إلى زيادة قدرة الحكومة على توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام والموظفين الحكوميين بشكل

خاص (ويتم تحديد هذه المقترحات إذا كان متوسط درجة الموافقة في المجتمع (μ) يقل بشكل معنوي عن القيمة ($2,6$) ويزيد عن أو يساوي ($1,8$) من (5) درجات وهي الدرجة العليا)، ويتم قبول هذه الفرضية إذا كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسطات والقيمة ($2,6$) سالبة، وقيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig.1-tailed) أقل من ($0,05$).

- المقترحات التي تؤدي بدرجة متوسطة (من وجهة نظر أفراد المجتمع) إلى زيادة قدرة الحكومة على توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام والموظفين الحكوميين بشكل خاص (ويتم تحديد هذه المقترحات إذا كان متوسط درجة الموافقة في المجتمع (μ) يساوي أو يزيد بشكل معنوي عن القيمة ($2,6$) ولا يزيد عن ($2,4$) من (5) درجات وهي الدرجة العليا)، ويتم قبول هذه الفرضية إذا كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسطات والقيمة ($2,6$) موجبة، وقيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig.1-tailed) أقل من ($0,05$).

- المقترحات التي تؤدي بدرجة كبيرة (من وجهة نظر أفراد المجتمع) إلى زيادة قدرة الحكومة على توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام والموظفين الحكوميين بشكل خاص (ويتم تحديد هذه المقترحات إذا كان متوسط درجة الموافقة في المجتمع (μ) يزيد بشكل معنوي عن القيمة ($2,4$) ولا يزيد عن ($4,2$) من (5) درجات وهي الدرجة العليا)، ويتم قبول هذه الفرضية إذا كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسطات والقيمة ($2,4$) موجبة، وقيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig.1-tailed) أقل من ($0,05$).

- المقترحات التي تؤدي بدرجة كبيرة جداً (من وجهة نظر أفراد المجتمع) إلى زيادة قدرة الحكومة على توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام والموظفين الحكوميين بشكل خاص (ويتم تحديد هذه المقترحات إذا كان متوسط درجة الموافقة في المجتمع (μ) يزيد بشكل معنوي عن القيمة ($4,2$) من (5) درجات وهي الدرجة العليا)، ويتم قبول هذه الفرضية إذا كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسطات والقيمة ($4,2$) موجبة، وقيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig.1-tailed) أقل من ($0,05$).

والجدول التالي يبين نتائج هذا التحليل

جدول رقم (٤-١٧)

آراء واتجاهات أفراد عينة الدراسة تجاه السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان

العبارة	غير موافق بشدة (١)	غير موافق (٢)	محايد (٣)	موافق (٤)	موافق بشدة (٥)	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسطات والقيمة (٤.٢)	قيمة مستوى الدلالة المحسوب P Value	الترتيب وفقاً لدرجة الموافقة
تقليل فترات الانتظار للحصول على قرض التنمية العقاري	١١	٥	٨	١٠٥	٣٩٢	٤,٦٥٥	٠,٧٥	١٣,٧٦	×٠,٠٠٠	١
	٢,١	١,٠	١,٥	٢٠,٢	٧٥,٢					
توفير برامج إسكان خاصة بالموظفين الحكوميين مثل مشاريع المساكن المنهية بالتعليك خلال مدة زمنية محددة	١٢	٥	١٢	١٤١	٣٥٨	٤,٥٦١	٠,٨٠	١٠,٣٦	×٠,٠٠٠	٢
	٢,٥	٠,٩	٢,٣	٢٦,٧	٦٧,٧					
إعادة هيكلة صندوق التنمية العقاري بشكل يزيد من قدرته على زيادة القروض الممنوحة واستردادها	٩	٦	٣٤	١١٧	٢٦١	٤,٥٥٧	٠,٨١	٩,٨٥٦	×٠,٠٠٠	٣
	١,٧	١,١	٦,٥	٢٢,٢	٦٨,٥					
العمل على زيادة متع الأراضي السكنية المزودة بالخدمات والقابلة للسكن للموظفين الحكوميين	١١	٣	٢٥	١٢٦	٣٥١	٤,٥٤٦	٠,٧٩	٩,٩٩٢	×٠,٠٠٠	٤
	٢,١	٠,٦	٤,٨	٢٥,٩	٦٦,٧					

العبارة	غير موافق بشدة (١)	غير موافق (٢)	محايد (٣)	موافق (٤)	موافق بشدة (٥)	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسطات والقيمة (١،٢) والقيمة	قيمة مستوى الدلالة المحسوب P Value	الترتيب وفقاً لترجة الموافقة
الاستفادة من التجارب المحلية والعالمية في توفير الإسكان الوظيفي	١١	٨	٣٠	١٤٢	٢٢٥	٤.٤٨٦	٠.٨٤	٧.٨٠٥	×٠.٠٠٠	٥
	٪ ٢.١	١.٥	٥.٧	٢٧.١	٦٣.٦					
المساعدة في توفير الأراضي السكنية المزودة بالخدمات للموظفين الحكوميين بالتقسيم المهنر	١٤	١١	١٧	١٥٠	٢٢٦	٤.٤٨٢	٠.٨٧	٧.٤٦٤	×٠.٠٠٠	٦
	٪ ٢.٧	٢.١	٣.٧	٣٨.٤	٦٣.٦					
تبني سياسات تخطيطية تسهم في الحد من الارتفاع المستمر في أسعار الأراضي	١٠	١١	٣٤	١٣١	٢٣٩	٤.٤٨٢	٠.٨٦	٧.٥٣٥	×٠.٠٠٠	٧
	٪ ١.٩	٢.١	٦.٥	٣٥.٠	٦٤.٦					
وضع خطط مستقبلية لمعالجة النقص في الوحدات السكنية في المدن السعودية الرئيسية	١٢	٥	١٧	١٨٤	٣١٢	٤.٤٧٥	٠.٨٠	٧.٩٣٩	×٠.٠٠٠	٨
	٪ ٢.٣	٠.٨	٣.٢	٣٤.٨	٥٩.٠					
دعم مشاريع الإسكان الخاصة لتوفير مساكن دائمة للموظفين	١٠	١١	١٥٠	١٨٦	٣٠٤	٤.٤٥٦	٠.٨١	٧.٠٧٧	×٠.٠٠٠	٩
	٪ ١.٩	٢.١	٢.٩	٣٥.٤	٥٧.٨					
إنشاء هيئة عامة لمعالجة مشكلة توفير الإسكان للمواطنين في المملكة	١٤	٩	٢٣	١٥٧	٢١٤	٤.٤٤٧	٠.٨٨	٦.٤٠٨	×٠.٠٠٠	١٠
	٪ ٢.٧	١.٧	٤.٤	٣٠.٤	٦٠.٧					

العبارة	غير موافق بشدة (١)	غير موافق (٢)	محايد (٣)	موافق (٤)	موافق بشدة (٥)	التوسط الحسابي	الانحراف المعياري	قيمة الإحصاء (ت) للمقارنة بين المتوسطات والقيمة (٤,٢)	قيمة مستوى الدلالة المحسوب P Value	الترتيب وفقاً لدرجة الموافقة
وضع سياسات حكومية واضحة تزيد من تعاون البنوك المحلية في تمويل القروض الخاصة بالإسكان للموظفين	١٧	٩	٢٧	١٦٠	٢١٢	٤,٤١٢	٠,٩١٥	٥,٢٢٨	×٠,٠٠٠	١١
	٣,٢	١,٧	٥,١	٢٠,٤	٥٩,٥					
زيادة التعاون بين الحكومة والقطاع الخاص لتوفير السكن المناسب للموظفين الحكوميين	١٥	١٠	٢١	١٦٥	٢٠٥	٤,٣٩٧	٠,٩٠	٥,٠١٣	×٠,٠٠٠	١٢
	٢,٩	١,٩	٥,٩	٢١,٤	٥٨,٠					
إنشاء صندوق خاص بتوفير الإسكان بكل جهة حكومية	١٢	٢١	٤٣	١١٥	٢٩٩	٤,٢٤٢	٠,٩٥	٢,٣٩٩	×٠,٠٠١	١٣
	٢,٢	٤,٠	٨,٢	٢٧,٩	٥٧,٥					
تحويل برامج الإسكان الخاص بالموظفين التي تقدمه بعض الجهات الحكومية إلى برامج تمويل لإسكان دائم	٨	١٣	٤٩	١٨٨	٣٦١	٤,٣١٢	٠,٨٦	٢,٩٦٩	×٠,٠٠٢	١٤
	١,٥	٢,٥	٩,٤	٣٦,٢	٥٠,٣					
تشجيع إنشاء جمعيات تعاونية للإسكان لتوفير مساكن دائمة للموظفين	١٦	١٩	٢٨	١٦٦	٢٨٦	٤,٣٠٩	٠,٩٧	٢,٥٦٢	×٠,٠١١	١٥
	٣,٠	٣,٦	٧,٢	٣١,٦	٥٤,٥					
إنشاء مؤسسات مستقلة معنية بإسكان الموظفين	١٥	١٤	٤١	١٩٠	٢٦٢	٤,٢٨٤	٠,٩٢	٢,٠٤٩	×٠,٠٤٦	١٦
	٢,٩	٢,٧	٧,٩	٢٦,٤	٥٠,٢					

العبارة	غير موافق بشدة (١)	غير موافق (٢)	محايد (٣)	موافق (٤)	موافق بشدة (٥)	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسطات والقيمة (٤.٢)	قيمة مستوى الدلالة المحسوب P Value	الترتيب وفقاً للدرجة الموافقة
إعادة النظر في نظام تقسيمات الأراضي والسماح بتعدد الطوائف لمعالجة أزمة الإسكان	١٨	٢٦	٥٨	١٤٤	٢٨٠	٤,٢٢٦	١,٠٥	١٧,٩٢	×٠,٠٠٠	١٧
	٣,٤ %	٤,٩ %	١١,٠ %	٢٧,٤ %	٥٣,٢ %					
إعطاء أفضلية للموظف الحكومي في البرامج المستقبلية للإسكان	٢١	١٩	٦٥	١٥٠	٢٧١	٤,٢٠٠	١,٠٥	١٧,٤٥	×٠,٠٠٠	١٨
	٤,٠ %	٣,٦ %	١٢,٤ %	٢٨,٥ %	٥١,٥ %					
إعطاء أولوية في قروض صندوق التنمية العقاري للموظفين الحكوميين	٢٧	٤٩	٨٦	١١٧	٢٤٥	٣,٩٦٢	١,٢١	١٠,٦١	×١٠,٠٠٠	١٩
	٥,٢ %	٩,٤ %	١٦,٤ %	٢٢,٣ %	٤٦,٨ %					
المتوسط المرجح للمحور بشكل عام						٤,٣٩٦	٠,٦٣٣	٧,١١٥	×٠,٠٠٠	

♦ يوجد اختلاف دال إحصائياً عند مستوى معنوية (٠.٠٥).

يتضح من الجدول رقم (٤- ١٧) أن المتوسط الحسابي المرجح العام لدرجة الموافقة على المقترحات الموضحة في الجدول والتي تؤدي إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية على توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة) بلغ (٤,٣٩٦) درجة بانحراف معياري صغير بلغ (٠,٦٢٣) درجة، مما يدل على عدم وجود تباين كبير في آراء أفراد عينة الدراسة نحو هذه الأسباب بوجه عام. وبعد إجراء اختبار (ت) لمجموعة واحدة تبين أن المتوسط الحسابي المرجح لدرجة الموافقة على هذه الأسباب بوجه عام في المجتمع (١٢) يزيد بشكل معنوي عن القيمة (٤,٣)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين المتوسط المرجح للمحور والقيمة (٤,٣) = (٧,١١٥) وهي موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوي (الصفر) وهي أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعية) إن المقترحات الموضحة في الجدول بشكل عام تؤدي بدرجة كبيرة جداً (من وجهة نظر أفراد المجتمع) إلى زيادة قدرة الحكومية على توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

كما تبين أيضاً من الجدول السابق (جدول رقم ٤- ١٧) أن هذه المقترحات راوحت درجة قدرتها في زيادة دور الجهات الحكومية على توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص ما بين الدرجة الكبيرة جداً والدرجة الكبيرة، وذلك على النحو التالي:

أولاً - المقترحات التي تؤدي بدرجة كبيرة جداً إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (متوسط درجة الموافقة يزيد بشكل معنوي عن القيمة ٤,٣):

١ - جاء الاقتراح الخاص بـ «تقليل فترات الانتظار للحصول على فرض التسمية العقاري» في الترتيب الأول من حيث درجة قدرته على زيادة دور الجهات الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة)، إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا الاقتراح (٤,٦٥٥) درجة) بانحراف معياري صغير بلغ (٠,٧٥) درجة، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا الاقتراح (٧٥,٢٪ + ٢٠,٣٪ = ٩٥,٥٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع ١٢) على هذا الاقتراح يزيد بشكل معنوي عن القيمة (٤,٣)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤,٣) = (١٢,٧٦) وهي موجبة،

وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعية) إن هذا الاقتراح يؤدي وبدرجة كبيرة جداً إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

٢ - جاء الاقتراح الخاص بـ « توفير برامج إسكان خاصة بالموظفين الحكوميين مثل مشاريع المساكن المنتهية بالتملك خلال مدة زمنية محددة » فى الترتيب الثانى من حيث درجة قدرته على زيادة دور الجهات الحكومية فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة)، إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا الاقتراح (٤,٥٦١ درجة) بانحراف معيارى صغير بلغ (٠,٨٠ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا الاقتراح (٢٦,٧% + ٩٤,٤%) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع µ) على هذا الاقتراح يزيد بشكل معنوى عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) = (١٠,٣٦) وهى موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعية) إن هذا الاقتراح يؤدي وبدرجة كبيرة جداً إلى زيادة قدرة الحكومة فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

٢ - جاء الاقتراح الخاص بـ « إعادة هيكلة صندوق التنمية العقارى بشكل يزيد من قدرته على زيادة القروض الممنوحة واستردادها » فى الترتيب الثالث من حيث درجة قدرته على زيادة دور الجهات الحكومية فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة)، إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا الاقتراح (٤,٥٤٧ درجة) بانحراف معيارى صغير بلغ (٠,٨١ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا الاقتراح (٦٨,٥% + ٢٢,٢% = ٩٠,٧%) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع µ) على هذا الاقتراح يزيد بشكل معنوى عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) = (٩,٨٥٦) وهى موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهى أقل من

(٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعية) إن هذا الاقتراح يؤدي وبدرجة كبيرة جداً إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

٤ - جاء الاقتراح الخاص بـ « العمل على زيادة منح الأراضي السكنية المزودة بالخدمات والقابلة للسكن للموظفين الحكوميين » في الترتيب الرابع من حيث درجة قدرته على زيادة دور الجهات الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة)، إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا الاقتراح (٤,٥٤٦ درجة) بانحراف معياري صغير بلغ (٠,٧٩ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا الاقتراح (٦٦,٧٪ + ٢٥,٩٪ = ٩٢,٦٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع) على هذا الاقتراح يزيد بشكل معنوي عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) = (٩,٩٩٢) وهي موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوي (الصفر) وهي أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعية) إن هذا الاقتراح يؤدي وبدرجة كبيرة جداً إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

٥ - جاء الاقتراح الخاص بـ « الاستفادة من التجارب المحلية والعالمية في توفير الإسكان الوظيفي » في الترتيب الخامس من حيث درجة قدرته على زيادة دور الجهات الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة)، إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا الاقتراح (٤,٤٨٦ درجة) بانحراف معياري صغير بلغ (٠,٨٤ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا الاقتراح (٦٢,٦٪ + ٢٧,١٪ = ٩٠,٧٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع) على هذا الاقتراح يزيد بشكل معنوي عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) = (٧,٨٠٥) وهي موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوي (الصفر) وهي أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعية) إن

هذا الاقتراح يؤدي وبدرجة كبيرة جداً إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

٦ - جاء الاقتراح الخاص بـ «المساعدة في توفير الأراضي السكنية المزودة بالخدمات للموظفين الحكوميين بالتقسيم الميسر» في الترتيب السادس من حيث درجة قدرته على زيادة دور الجهات الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة)، إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا الاقتراح (٤,٤٨٢ درجة) بانحراف معياري صغير بلغ (٠,٨٧ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا الاقتراح (٦,٦٪ + ٢٨,٤٪ = ٩٢,٠٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع) على هذا الاقتراح يزيد بشكل معنوي عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) = (٧,٤٦٤) وهي موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوي (الصفر) وهي أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعية) إن هذا الاقتراح يؤدي وبدرجة كبيرة جداً إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

٧ - جاء الاقتراح الخاص بـ «تبنى سياسات تخطيطية تسهم في الحد من الارتفاع المستمر في أسعار الأراضي» في الترتيب السابع من حيث درجة قدرته على زيادة دور الجهات الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة)، إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا الاقتراح (٤,٤٨٢ درجة) بانحراف معياري صغير بلغ (٠,٨٦ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا الاقتراح (٦,٦٪ + ٢٥,٠٪ = ٨٩,٦٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع) على هذا الاقتراح يزيد بشكل معنوي عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) = (٧,٥٣٥) وهي موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوي (الصفر) وهي أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعية) إن هذا الاقتراح يؤدي وبدرجة كبيرة جداً إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

٨ - جاء الاقتراح الخاص بـ «وضع خطط مستقبلية لمعالجة النقص في الوحدات السكنية في المدن السعودية الرئيسية» في الترتيب الثامن من حيث درجة قدرته على زيادة دور الجهات الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة)، إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا الاقتراح (٤,٤٧٥ درجة) بانحراف معياري صغير بلغ (٠,٨٠ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا الاقتراح (٥٩,٠% + ٢٤,٨% = ٨٣,٨%) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا الاقتراح يزيد بشكل معنوي عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) = (٧,٩٣٩) وهي موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوي (الصفر) وهي أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعية) إن هذا الاقتراح يؤدي وبدرجة كبيرة جداً إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

٩ - جاء الاقتراح الخاص بـ «دعم مشاريع الإسكان الخاصة لتوفير مساكن دائمة للموظفين» في الترتيب التاسع من حيث درجة قدرته على زيادة دور الجهات الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة)، إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا الاقتراح (٤,٤٥١ درجة) بانحراف معياري صغير بلغ (٠,٨١ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا الاقتراح (٥٧,٨% + ٢٥,٤% = ٨٣,٢%) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا الاقتراح يزيد بشكل معنوي عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) = (٧,٠٧٧) وهي موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوي (الصفر) وهي أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعية) إن هذا الاقتراح يؤدي وبدرجة كبيرة جداً إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

١٠ - جاء الاقتراح الخاص بـ «إنشاء هيئة عامة لمعالجة مشكلة توفير الإسكان للمواطنين في المملكة» في الترتيب العاشر من حيث درجة قدرته على زيادة دور الجهات

الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة)، إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا الاقتراح (٤,٤٤٧ درجة) بانحراف معياري صغير بلغ (٠,٨٨ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا الاقتراح (٦٠,٧٪ + ٣٠,٤٪ = ٩١,١٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع لم) على هذا الاقتراح يزيد بشكل معنوي عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) = (٦,٤٠٨) وهي موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهي أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعية) إن هذا الاقتراح يؤدي وبدرجة كبيرة جداً إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

١١ - جاء الاقتراح الخاص بـ « وضع سياسات حكومية واضحة تزيد من تعاون البنوك المحلية في تيسير القروض الخاصة بالإسكان للموظفين» في الترتيب الحادي عشر من حيث درجة قدرته على زيادة دور الجهات الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة)، إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا الاقتراح (٤,٤١٢ درجة) بانحراف معياري صغير بلغ (٠,٩٢ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا الاقتراح (٥٩,٥٪ + ٣٠,٩٪ = ٨٩,٩٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع لم) على هذا الاقتراح يزيد بشكل معنوي عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) = (٥,٣٢٨) وهي موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهي أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعية) إن هذا الاقتراح يؤدي وبدرجة كبيرة جداً إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

١٢ - جاء الاقتراح الخاص بـ « زيادة التعاون بين الحكومة والقطاع الخاص لتوفير السكن المناسب للموظفين الحكوميين» في الترتيب الثاني عشر من حيث درجة قدرته على زيادة دور الجهات الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام

وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة)، إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا الاقتراح (٤,٣٩٧ درجة) بانحراف معياري صغير بلغ (٠,٩٠ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا الاقتراح (٥٨,٠% + ٣١,٤% = ٨٩,٤%) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا الاقتراح يزيد بشكل معنوي عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) = (٥,٠١٣) وهي موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصفر) وهي أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعية) إن هذا الاقتراح يؤدي وبدرجة كبيرة جداً إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

١٣ - جاء الاقتراح الخاص بـ «إنشاء صندوق خاص بتوفير الإسكان بكل جهة حكومية» في الترتيب الثالث عشر من حيث درجة قدرته على زيادة دور الجهات الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة)، إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا الاقتراح (٤,٣٤٢ درجة) بانحراف معياري صغير بلغ (٠,٩٥ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا الاقتراح (٥٧,٥% + ٢٧,٩% = ٨٥,٤%) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا الاقتراح يزيد بشكل معنوي عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) = (٣,٣٩٩) وهي موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (٠,٠٠١) وهي أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعية) إن هذا الاقتراح يؤدي وبدرجة كبيرة جداً إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

١٤ - جاء الاقتراح الخاص بـ «تحويل برامج الإسكان الخاص بالموظفين التي تقدمها بعض الجهات الحكومية إلى برامج تمويل لإسكان دائم» في الترتيب الرابع عشر من حيث درجة قدرته على زيادة دور الجهات الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (وذلك من وجهة نظر

أفراد عينة الدراسة)، إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا الاقتراح (٤,٣١٢) درجة) بانحراف معياري صغير بلغ (٠,٨٦ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا الاقتراح (٥٠,٣% + ٢٦,٢% = ٨٦,٥%) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا الاقتراح يزيد بشكل معنوي عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) = (٢,٩٦٩) وهى موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (٠,٠٠٣) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعية) إن هذا الاقتراح يؤدي وبدرجة كبيرة جداً إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

١٥ - جاء الاقتراح الخاص بـ «تحويل برامج الإسكان الخاص بالموظفين التي تقدمها بعض الجهات الحكومية إلى برامج تمويل لإسكان دائم» في الترتيب الخامس عشر من حيث درجة قدرته على زيادة دور الجهات الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة)، إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا الاقتراح (٤,٣٠٩) درجة) بانحراف معياري صغير بلغ (٠,٩٧ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا الاقتراح (٥٤,٥% + ٢١,٦% = ٨٦,١%) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع μ) على هذا الاقتراح يزيد بشكل معنوي عن القيمة (٤,٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤,٢) = (٢,٥٦٢) وهى موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (٠,٠١١) وهى أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعية) إن هذا الاقتراح يؤدي وبدرجة كبيرة جداً إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

١٦ - جاء الاقتراح الخاص بـ «إنشاء مؤسسات مستقلة معنية بإسكان الموظفين» في الترتيب السادس عشر من حيث درجة قدرته على زيادة دور الجهات الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة)، إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على

هذا الاقتراح (٤, ٢٨٤ درجة) بانحراف معياري صغير بلغ (٠, ٩٣ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا الاقتراح (٥٠, ٢٪ + ٣٦, ٤٪ = ٨٦, ٦٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع لـ) على هذا الاقتراح يزيد بشكل معنوي عن القيمة (٤, ٢)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٤, ٢) = (٢, ٠٤٩) وهى موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (٠, ٠٤١) وهى أقل من (٠, ٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعية) إن هذا الاقتراح يؤدي وبدرجة كبيرة جداً إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

ثانياً - المقترحات التي تؤدي بدرجة كبيرة إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (متوسط درجة الموافقة يزيد بشكل معنوي عن القيمة (٣, ٤):

١٧ - جاء الاقتراح الخاص بـ « إعادة النظر في نظام تقسيمات الأراضي والسماح بتعدد الطوابق لمعالجة أزمة الإسكان » في الترتيب السابع عشر من حيث درجة قدرته على زيادة دور الجهات الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة)، إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا الاقتراح (٤, ٢٢١ درجة) بانحراف معياري صغير بلغ (١, ٠٥ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا الاقتراح (٥٣, ٢٪ + ٢٧, ٤٪ = ٨٠, ٦٪) من مجموع أفراد عينة الدراسة، لأن هذا الاقتراح يمثل أحد الحلول لتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام والموظفين الحكوميين بشكل خاص. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع لـ) على هذا الاقتراح يزيد بشكل معنوي عن القيمة (٣, ٤)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٣, ٤) = (١٧, ٩٣) وهى موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوى (الصر) وهى أقل من (٠, ٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعية) إن هذا الاقتراح يؤدي وبدرجة كبيرة إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

١٨ - جاء الاقتراح الخاص بـ «إعطاء أفضلية للموظف الحكومي في البرامج المستقبلية للإسكان» في الترتيب الثامن عشر من حيث درجة قدرته على زيادة دور الجهات الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة)، إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا الاقتراح (٤,٢٠٠ درجة) بانحراف معياري صغير بلغ (١,٠٥ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا الاقتراح (٥١,٥% + ٢٨,٥% = ٨٠,٠%) من مجموع أفراد عينة الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع لم) على هذا الاقتراح يزيد بشكل معنوي عن القيمة (٣,٤)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٣,٤) = (١٧,٤٥) وهي موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوي (الصفر) وهي أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعية) إن هذا الاقتراح يؤدي وبدرجة كبيرة إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

١٩ - جاء الاقتراح الخاص بـ «إعطاء أولوية في قروض صندوق التنمية العقاري للموظفين الحكوميين» في الترتيب التاسع عشر والأخير من حيث درجة قدرته على زيادة دور الجهات الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص (وذلك من وجهة نظر أفراد عينة الدراسة)، إذ بلغ متوسط درجة الموافقة على هذا الاقتراح (٣,٩٦٢ درجة) بانحراف معياري صغير بلغ (١,٢١ درجة)، وكانت نسبة الأفراد الذين أعطوا درجة موافقة عالية (درجة الموافقة كانت موافق بشدة، أو موافق) لهذا الاقتراح (٤٦,٨% + ٢٢,٣% = ٦٩,١%) من مجموع أفراد عينة الدراسة، وإن جاء هذا الاقتراح في الترتيب الأخير إلا أنه ما زالت نسبة أفراد الدراسة الذين وافقوا على هذا الاقتراح هي نسبة مرتفعة، إذ تقترب من ثلاثة أرباع أفراد الدراسة. كما تبين أن متوسط درجة الموافقة (من وجهة نظر أفراد المجتمع لم) على هذا الاقتراح يزيد بشكل معنوي عن القيمة (٣,٤)، إذ كانت قيمة الإحصاء (ت) للفرق بين متوسط هذا العنصر والقيمة (٣,٤) = (١٠,٦١) وهي موجبة، وكانت قيمة مستوى الدلالة المحسوب (Sig. 1-tailed) تساوي (الصفر) وهي أقل من (٠,٠٥)، وبذلك نستطيع القول: (وبناءً على المنهجية الموضوعية) إن هذا الاقتراح يؤدي وبدرجة كبيرة إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص.

(٤-٥) - الاختلافات (الفروقات) في آراء الموظفين الحكوميين نحو المحاور الرئيسية باختلاف خصائصهم الشخصية:

قام الباحث في سبيل تحقيق ذلك باستخدام اختبار (ت) الخاص بالمقارنة بين مجموعتين مستقلتين لدراسة الاختلافات في آراء أفراد الدراسة نحو المحاور الرئيسية باختلاف الحالة الاجتماعية (متزوج/ غير متزوج). إلى جانب استخدام اختبار تحليل التباين (اختبار ف) الخاص بالمقارنة بين عدة مجموعات مستقلة لدراسة الاختلافات في آراء أفراد الدراسة نحو المحاور الرئيسية باختلاف الخصائص الشخصية المكونة من أكثر من وجهين (المستوى التعليمي، فئات العمر، فئات الدخل الشهري، عدد أفراد الأسرة)، وإذا تبين أن هناك اختلاف بين المتوسطات يقوم الباحث باستخدام اختبار شيفه (Scheffe) لتحديد موضع الاختلاف بين كل مجموعتين على حدة (الاختبارات الثنائية البعدية). وفيما يلي عرض لهذه النتائج وتحليلها وتفسيرها:

(٤-٥-١) - الاختلافات في آراء أفراد الدراسة نحو محاور الدراسة المختلفة باختلاف المستوى التعليمي:

جدول رقم (٤-١٨)

نتائج اختبار (ف) لدراسة الاختلافات في الآراء حول المحاور الرئيسية باختلاف المستوى التعليمي

المحاور الرئيسية	المستوى التعليمي	المتوسط الحسابي	قيمة ف المحسوبة	مستوى الدلالة	مصدر الفروق
مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان	أقل من ثانوية عامة	٢,٦٥٩٧	٢,٩٧٩	x٠,٠٣١	(٢) أقل من (١) ومن (٢)
	ثانوية عامة أو ما يعادلها	٢,٥٩٧٦			
	جامعي	٢,٢٨٣٦			
	أعلى من جامعي	٢,٤٠٢٨			
آراء الموظفين الحكوميين تجاه السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان	أقل من ثانوية عامة	٢,٨٧٥٢	٩,١٣١	x٠,٠٠٠	(٢) أكبر من (١) ومن (٢) & (٤) أكبر من (١)
	ثانوية عامة أو ما يعادلها	٤,٠٨٨٤			
	جامعي	٤,٢٨١٦			
	أعلى من جامعي	٤,٣٠٢٥			

المحاور الرئيسية	المستوى التعليمي	المتوسط الحسابي	قيمة ف المحسوبة	مستوى الدلالة	مصدر الفروق
آراء الموظفين الحكوميين تجاه المقترحات الخاصة بتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص	أقل من ثانوية عامة	٤,٤٠٧٠	٣,٧٥٠	٠,٠٤٣	(٣) أكبر من (٢)
	ثانوية عامة أو ما يعادلها	٤,٣١٣٨			
	جامعي	٤,٤٧٥٧			
	أعلى من جامعي	٤,٤٦٨٦			

❖ يوجد اختلاف دال إحصائياً عند مستوى معنوية (٠,٠٥).

تبين من الجدول السابق (جدول رقم ٤-١٨) ما يلي:

١ - هناك اختلاف جوهري (معنوي) في مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان باختلاف المستوى التعليمي (إذ كانت قيمة مستوى الدلالة (٠,٠٢١) أقل من مستوى المعنوية المفترض مسبقاً من الباحث (٠,٠٥). كما تبين من نتائج اختبار شيفيه (المقارنات الزوجية المتعددة) أن متوسط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان لدى الموظفين ذوي المستوى التعليمي «الجامعي» كان أقل بشكل معنوي من متوسط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان لدى الموظفين ذوي المستوى التعليمي «ثانوية عامة أو ما يعادلها». وهذا يعني أن متوسط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان لدى الموظفين ذوي المستوى التعليمي المرتفع كان أقل بشكل معنوي من متوسط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان لدى الموظفين ذوي المستوى التعليمي المنخفض.

٢ - هناك اختلاف جوهري (معنوي) في آراء (اتجاهات) الموظفين الحكوميين تجاه الأسباب التي أدت إلى عدم نجاح السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان باختلاف المستوى التعليمي (إذ كانت قيمة مستوى الدلالة (٠,٠٠٠) أقل من مستوى المعنوية المفترض مسبقاً من الباحث (٠,٠٥). كما تبين من نتائج اختبار شيفيه (المقارنات الزوجية المتعددة) أن متوسط درجة الموافقة على حدة هذه الأسباب من وجهة نظر الموظفين ذوي المستوى التعليمي «الجامعي» كان أكبر

بشكل معنوي من متوسط درجة الموافقة على حدة هذه الأسباب من وجهة نظر الموظفين ذوي المستوى التعليمي «أقل من الثانوية العامة» وأكبر أيضاً من أصحاب المستوى التعليمي «ثانوية عامة أو ما يعادلها». كما تبين أيضاً متوسط درجة الموافقة على حدة هذه الأسباب من وجهة نظر الموظفين ذوي المستوى التعليمي «أعلى من الجامعي» كان أكبر بشكل معنوي من متوسط درجة الموافقة على حدة هذه الأسباب من وجهة نظر الموظفين ذوي المستوى التعليمي المرتفع كان أكبر بشكل معنوي من متوسط درجة الموافقة على حدة هذه الأسباب من وجهة نظر الموظفين ذوي المستوى التعليمي المنخفض.

٢ - هناك اختلاف جوهري (معنوي) في آراء (اتجاهات) الموظفين الحكوميين تجاه المقترحات الخاصة بتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص باختلاف المستوى التعليمي (إذ كانت قيمة مستوى الدلالة (٠,٠٤٢) أقل من مستوى المعنوية المفترض مسبقاً من الباحث (٠,٠٥). كما تبين من نتائج اختبار شيفيه (المقارنات الزوجية المتعددة) أن متوسط درجة الموافقة على أهمية هذه الاقتراحات من وجهة نظر الموظفين ذوي المستوى التعليمي «الجامعي» كان أكبر بشكل معنوي من متوسط درجة الموافقة على أهمية هذه الاقتراحات من وجهة نظر الموظفين ذوي المستوى التعليمي «ثانوية عامة أو ما يعادلها». وهذا يعني أن متوسط درجة الموافقة على أهمية هذه الاقتراحات من وجهة نظر الموظفين ذوي المستوى التعليمي المرتفع كان أكبر بشكل معنوي من متوسط درجة الموافقة على حدة هذه الأسباب من وجهة نظر الموظفين ذوي المستوى التعليمي المنخفض.

(٤-٥-٢) - الاختلافات في آراء أفراد الدراسة نحو محاور الدراسة المختلفة باختلاف

فئات الأعمار:

جدول رقم (٤-١٩)

نتائج اختبار (ف) لدراسة الاختلافات في الآراء حول المحاور الرئيسية

باختلاف فئات الأعمار

المحاور الرئيسية	فئات العمر بالسنوات	المتوسط الحسابي	قيمة ف المحسوبة	مستوى الدلالة	مصدر الفروق
مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان	أقل من (٣٥)	٢.٤٢٢٤	٥.٨٦٠	٠.٠٠٠	(٣) أكبر من (١) ومن (٢) أكبر & (٤) من (١) ومن (٢)
	من (٣٥) إلى أقل من (٤٠)	٢.٢٩٦٦			
	من (٤٠) إلى أقل من (٤٥)	٢.٧٩٣٩			
	من (٤٥) سنة فأكثر	٢.٨١٧١			
آراء الموظفين الحكوميين تجاه السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان	أقل من (٣٥)	٤.١٥٠٩	-٠.٤٧٨	٠.٧٥٢	لا يوجد
	من (٣٥) إلى أقل من (٤٠)	٤.٢٢٣٨			
	من (٤٠) إلى أقل من (٤٥)	٤.١٠٦٩			
	من (٤٥) سنة فأكثر	٤.١٣٥٠			
آراء الموظفين الحكوميين تجاه المقترحات الخاصة بتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص	أقل من (٣٥)	٤.٣٨٥٢	٠.٢٢٣	٠.٩٢٥	لا يوجد
	من (٣٥) إلى أقل من (٤٠)	٤.٤٣٩٦			
	من (٤٠) إلى أقل من (٤٥)	٤.٣٩٦١			
	من (٤٥) سنة فأكثر	٤.٤٣٧٧			

♦ يوجد اختلاف دال إحصائياً عند مستوى معنوية (٠.٠٥).

♦ تم ضم الفئة قبل الأخيرة مع الفئة الأخيرة تحت فئة واحدة (من ٤٥ سنة فأكثر). لأن أحجام العينة في هذه الفئات كانت صغيرة (أقل من ٣٠ انظر جدول ٢-٥) مما يجعل افتراض التوزيع الطبيعي (وهو أحد الافتراضات الهامة لإجراء اختبار تحليل التباين) غير متحقق.

تبين من الجدول السابق (رقم ٤- ١٩) ما يلي:

١ - هناك اختلاف جوهري (معنوي) في مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان باختلاف فئات الأعمار (إذ كانت قيمة مستوى الدلالة (٠,٠٠٠) أقل من مستوى المعنوية المفترض مسبقاً من الباحث (٠,٠٥)). كما تبين من نتائج اختبار شيفيه (المقارنات الزوجية المتعددة) أن متوسط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان لدى الموظفين ذوى الفئة العمرية (من ٤٠ إلى أقل من ٤٥) كان أكبر بشكل معنوي من متوسط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان لدى الموظفين ذوى الفئة العمرية (من ٢٥ إلى أقل من ٢٥) وأكبر أيضاً من الموظفين ذوى الفئة العمرية (من ٢٥ إلى أقل من ٤٠). كما تبين أيضاً أن متوسط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان لدى الموظفين ذوى الفئة العمرية (من ٤٥ سنة فأكثر) كان أكبر بشكل معنوي من متوسط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان لدى الموظفين ذوى الفئة العمرية (من ٢٥ إلى أقل من ٢٥) وأكبر أيضاً من الموظفين ذوى الفئة العمرية (من ٢٥ إلى أقل من ٤٠). وهذا يعنى أن متوسط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان لدى الموظفين أصحاب الأعمار الصغيرة كان أقل بشكل معنوي من متوسط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان لدى الموظفين أصحاب الأعمار الكبيرة. ويعود هذا إلى أن الموظفين ذوى الأعمار الصغيرة هم أكثر احتكاكاً مع خدمات الصندوق مما انعكس على درجة رضاهم عن خدماته.

٢ - ليس هناك اختلاف جوهري (معنوي) في آراء الموظفين الحكوميين تجاه السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان باختلاف فئات الأعمار (إذ كانت قيمة مستوى الدلالة (٠,٧٥٢) أكبر من مستوى المعنوية المفترض مسبقاً من الباحث (٠,٠٥)).

٣ - ليس هناك اختلاف جوهري (معنوي) في آراء الموظفين الحكوميين تجاه المقترحات الخاصة بتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص باختلاف فئات الأعمار (إذ كانت قيمة مستوى الدلالة (٠,٩٢٥) أكبر من مستوى المعنوية المفترض مسبقاً من الباحث (٠,٠٥)).

(٤-٥-٣) - الاختلافات في آراء أفراد الدراسة نحو محاور الدراسة المختلفة باختلاف

فئات الدخل الشهري:

جدول رقم (٤-٢٠)

نتائج اختبار (ف) لدراسة الاختلافات في الآراء حول المحاور الرئيسية باختلاف فئات الدخل الشهري

المحاور الرئيسية	فئات الدخل الشهري بآلاف الريالات	المتوسط الحسابي	قيمة ف الحسوبة	مستوى الدلالة	مصدر الفروق
مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان	أقل من (٤)	٢,٥٦٥٣	٢,٧١٩	٠,٠٢٩	(٢) أقل من (٥)
	من (٤) إلى أقل من (٦)	٢,٣٥٧٧			
	من (٦) إلى أقل من (٨)	٢,٣٧٩٨			
	من (٨) إلى أقل من (١٠)	٢,٥٠٤١			
	من (١٠) فأكثر	٢,٧١٥٢			
آراء الموظفين الحكوميين تجاه السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان	أقل من (٤)	٣,٨١٢٧	١١,٨٦٣	٠,٠٠٠	(١) أقل من (٢) ومن (٣) ومن (٤) ومن (٥)
	من (٤) إلى أقل من (٦)	٤,٢٥٢٨			
	من (٦) إلى أقل من (٨)	٤,٣١١٢			
	من (٨) إلى أقل من (١٠)	٤,٢٣٥٥			
	من (١٠) فأكثر	٤,١٤٦٥			
آراء الموظفين الحكوميين تجاه المقترحات الخاصة بتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين يشكل عام للموظفين الحكوميين بشكل خاص	أقل من (٤)	٤,١٨١٣	٤,٥١٧	٠,٠٠١	(١) أقل من (٢) ومن (٣)
	من (٤) إلى أقل من (٦)	٤,٥٠٩٣			
	من (٦) إلى أقل من (٨)	٤,٤٢٠٢			
	من (٨) إلى أقل من (١٠)	٤,٤٣٨٤			
	من (١٠) فأكثر	٤,٤١٠٤			

❖ يوجد اختلاف دال إحصائياً عند مستوى معنوية (٠,٠٥).

❖ تم ضم الفئة الأولى مع الفئة الثانية تحت فئة واحدة (أقل من ٤ آلاف)، كما تم ضم الفئة قبل الأخيرة مع الفئة الأخيرة تحت فئة واحدة (أكثر من ١٠ آلاف)، لأن أحجام العينة في هذه الفئات كانت صغيرة (أقل من ٣٠ انظر جدول ٢-٦) مما يجعل افتراض التوزيع الطبيعي (وهو أحد الافتراضات الهامة لإجراء اختبار تحليل التباين) غير متحقق.

تبين من الجدول السابق (رقم ٤ - ٢٠) ما يلي:

١ - هناك اختلاف جوهري (معنوي) في مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان باختلاف فئات الدخل الشهري (إذ كانت قيمة مستوى الدلالة (٠,٠٢٩) أقل من مستوى المعنوية المفترض مسبقاً من الباحث (٠,٠٥)). كما تبين من نتائج اختبار شيفيه (المقارنات الزوجية المتعددة) أن متوسط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان لدى الموظفين أصحاب الدخل الشهري (من ٦ آلاف إلى أقل من ٦ آلاف) كان أقل بشكل معنوي من متوسط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان لدى الموظفين أصحاب الدخل الشهري (من ١٠ آلاف فأكثر). وهذا يعني أن متوسط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان لدى الموظفين أصحاب الدخول الصغيرة كان أقل بشكل معنوي من متوسط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان لدى الموظفين أصحاب الدخول الكبيرة. ويعود هذا إلى أن الموظفين ذوي الدخول الصغيرة هم أكثر احتكاكاً مع خدمات الصندوق مما انعكس على درجة عدم رضاهم عن خدماته.

٢ - هناك اختلاف جوهري (معنوي) في آراء الموظفين الحكوميين تجاه السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان باختلاف فئات الدخل الشهري (إذ كانت قيمة مستوى الدلالة (٠,٠٠٠) أقل من مستوى المعنوية المفترض مسبقاً من الباحث (٠,٠٥)). كما تبين من نتائج اختبار شيفيه (المقارنات الزوجية المتعددة) أن متوسط درجة الموافقة على حدة هذه الأسباب من وجهة نظر الموظفين أصحاب الدخل الشهري (أقل من ٤ آلاف) كان أقل بشكل معنوي من متوسط درجة الموافقة على حدة هذه الأسباب من وجهة نظر الموظفين أصحاب الدخل الشهري (من ٤ آلاف إلى أقل من ٦ آلاف) ومن أصحاب الدخل الشهري (من ٦ آلاف إلى أقل من ٨ آلاف) ومن أصحاب الدخل الشهري (من ٨ آلاف إلى أقل من ١٠ آلاف) ومن أصحاب الدخل الشهري (من ١٠ آلاف فأكثر). وهذا يعني أن متوسط درجة الموافقة على حدة هذه الأسباب من وجهة نظر الموظفين أصحاب الدخول المنخفضة كان أقل بشكل معنوي من متوسط درجة الموافقة على حدة هذه الأسباب من وجهة نظر الموظفين أصحاب الدخول الكبيرة. وهذا متوافق مع بعض الدراسات السابقة

التي أشارت بوضوح إلى العلاقة الكبيرة بين مستوى الدخل والقدرة على توفير المسكن فكلما زاد الدخل زادت القدرة على توفير المسكن والعكس صحيح وبالتالي عن عدم الرضا عن الجهات التمويلية.

٣ - هناك اختلاف جوهري (معنوي) في آراء الموظفين الحكوميين تجاه المقترحات الخاصة بتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص باختلاف فئات الدخل الشهري (إذ كانت قيمة مستوى الدلالة (٠.٠٠١) أقل من مستوى المعنوية المفترض مسبقاً من الباحث (٠.٠٥). كما تبين من نتائج اختبار شيفيه (المقارنات الزوجية المتعددة) أن متوسط درجة الموافقة على أهمية هذه الاقتراحات من وجهة نظر الموظفين أصحاب الدخل الشهري (أقل من ٤ آلاف) كان أقل بشكل معنوي من متوسط درجة الموافقة على أهمية هذه الاقتراحات من وجهة نظر الموظفين أصحاب الدخل الشهري (من ٤ آلاف إلى أقل من ٦ آلاف) ومن أصحاب الدخل الشهري (من ٦ آلاف إلى أقل من ٨ آلاف). وهذا يعني أن متوسط درجة الموافقة على أهمية هذه الاقتراحات من وجهة نظر الموظفين أصحاب الدخل المنخفضة كان أقل بشكل معنوي من متوسط درجة الموافقة على أهمية هذه الاقتراحات من وجهة نظر الموظفين أصحاب الدخل الكبيرة.

(٤-٥-٤) - الاختلافات في آراء أفراد الدراسة نحو محاور الدراسة المختلفة باختلاف الحالة الاجتماعية:

جدول رقم (٤-٢١)

نتائج اختبار (ت) لدراسة الاختلافات في الآراء حول المحاور الرئيسية

باختلاف الحالة الاجتماعية

المحاور الرئيسية	الحالة الاجتماعية	المتوسط الحسابي	قيمة ت المحسوبة	مستوى الدلالة	مصدر الفرق
مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان	متزوج	٢.٤٧١٦	٠.٤٥٢ -	٠.٦٥٢	لا يوجد
	غير متزوج	٢.٥٢٧٠			
آراء الموظفين الحكوميين تجاه السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان	متزوج	٤.١٨٣١	١.٨٧٨	٠.٠٦١	لا يوجد
	غير متزوج	٤.٠٣٩٥			

المحاور الرئيسية	الحالة الاجتماعية	المتوسط الحسابي	قيمة ت المحسوبة	مستوى الدلالة	مصدر الفروق
آراء الموظفين الحكوميين تجاه المقترحات الخاصة بتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص	متزوج	٤,٤٠٦٨	٠,٧٦٠	٠,٤٤٨	لا يوجد
	غير متزوج	٤,٣٤٨٢			

♦ يوجد اختلاف دال إحصائياً عند مستوى معنوية (٠,٠٥).

تبين من الجدول السابق (رقم ٤ - ٢١) ما يلي:

١ - ليس هناك اختلاف جوهري (معنوي) في مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان باختلاف الحالة الاجتماعية (إذ كانت قيمة مستوى الدلالة (٠,٦٥٢) أكبر من مستوى المعنوية المفترض مسبقاً من الباحث (٠,٠٥)).

٢ - ليس هناك اختلاف جوهري (معنوي) في آراء الموظفين الحكوميين تجاه السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان باختلاف الحالة الاجتماعية (إذ كانت قيمة مستوى الدلالة (٠,٠٦١) أكبر من مستوى المعنوية المفترض مسبقاً من الباحث (٠,٠٥)).

٣ - ليس هناك اختلاف جوهري (معنوي) في آراء الموظفين الحكوميين تجاه المقترحات الخاصة بتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص باختلاف الحالة الاجتماعية (إذ كانت قيمة مستوى الدلالة (٠,٤٤٨) أكبر من مستوى المعنوية المفترض مسبقاً من الباحث (٠,٠٥)).

٤-٥-٥) الاختلافات في آراء أفراد الدراسة نحو محاور الدراسة المختلفة باختلاف

فئات عدد أفراد الأسرة:

جدول رقم (٤-٢٢)

نتائج اختبار (ف) لدراسة الاختلافات في الآراء حول المحاور الرئيسية باختلاف فئات عدد أفراد الأسرة

المحاور الرئيسية	فئات عدد أفراد الأسرة	المتوسط الحسابي	قيمة ف المحسوبة	مستوى الدلالة	مصدر الفروق
مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان	من فردين إلى خمسة أفراد	٢,٢٩٩٨	٩,٧٧٥	٠,٠٠٠	(١) أقل من (٢)
	من ستة إلى عشرة أفراد	٢,٦٦٥٣			
	من (١١) فرداً فأكثر	٢,٤٨٩٦			
آراء الموظفين الحكوميين تجاه السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان	من فردين إلى خمسة أفراد	٤,٣٠٧٢	٥,٥١٦	٠,٠٠٤	(١) أكبر من (٢)
	من ستة إلى عشرة أفراد	٤,١٤٢٠			
	من (١١) فرداً فأكثر	٤,٠٦٩٤			
آراء الموظفين الحكوميين تجاه المقترحات الخاصة بتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص	من فردين إلى خمسة أفراد	٤,٤٥٢٠	٠,٨٦٨	٠,٤٢١	لا يوجد
	من ستة إلى عشرة أفراد	٤,٤٣٣٣			
	من (١١) فرداً فأكثر	٤,٢٦٤٩			

❖ يوجد اختلاف دال إحصائياً عند مستوى معنوية (٠,٠٥).

تبين من الجدول السابق (رقم ٤ - ٢٢) ما يلي:

١ - هناك اختلاف جوهري (معنوي) في مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان باختلاف فئات عدد أفراد الأسرة (إذ كانت قيمة مستوى الدلالة (٠,٠٠٠) أقل من مستوى المعنوية المفترض مسبقاً من الباحث (٠,٠٥). كما تبين من نتائج اختبار شيفيه (المقارنات الزوجية المتعددة) أن متوسط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان لدى الموظفين المتزوجين الذين تتكون أسرهم (من فردين إلى خمسة أفراد) كان أقل بشكل معنوي من متوسط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان لدى الموظفين المتزوجين الذين تتكون أسرهم (من ستة إلى عشرة أفراد).

٢ - هناك اختلاف جوهري (معنوي) في آراء الموظفين الحكوميين تجاه السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان باختلاف فئات عدد أفراد الأسرة (إذ كانت قيمة مستوى الدلالة (٠,٠٠٤) أقل من مستوى المعنوية المفترض مسبقاً من الباحث (٠,٠٥). كما تبين من نتائج اختبار شيفيه (المقارنات الزوجية المتعددة) أن متوسط درجة الموافقة على حدة هذه الأسباب من وجهة نظر الموظفين المتزوجين الذين تتكون أسرهم (من فردين إلى خمسة أفراد) كان أكبر بشكل معنوي من متوسط درجة الموافقة على حدة هذه الأسباب من وجهة نظر الموظفين المتزوجين الذين تتكون أسرهم (من ستة إلى عشرة أفراد).

٣ - ليس هناك اختلاف جوهري (معنوي) في آراء الموظفين الحكوميين تجاه المقترحات الخاصة بتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص باختلاف فئات عدد أفراد الأسرة (إذ كانت قيمة مستوى الدلالة (٠,٤٢١) أكبر من مستوى المعنوية المفترض مسبقاً من الباحث (٠,٠٥).

(٤-٦) - آراء المسؤولين المعنيين بتوفير الإسكان تجاه السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان:

يتناول هذا الجزء التعرف على آراء المسؤولين المعنيين بتوفير الإسكان تجاه السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان، وقد قام الباحث في سبيل تحقيق ذلك بطرح مجموعة من التساؤلات على أفراد عينة الدراسة (المسؤولين ومتخذي القرار) إذ

تمثل إجاباتهم على هذه التساؤلات آرائهم تجاه السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان ، وذلك على النحو التالي:

١ - هل هناك سياسات وخطط حكومية واضحة ومحددة معنية بتوفير الإسكان للمواطنين؟ وما هذه السياسات؟ وما رأيكم فيها؟

تلخصت إجابات المسؤولين ومتخذي القرار حول الجزء الأول من هذه السؤال والخاص بـ «هل هناك سياسات وخطط حكومية واضحة ومحددة معنية بتوفير الإسكان للمواطنين؟ وما هذه السياسات؟» في النقاط التالية:

- أشار غالبية المسؤولين بوجود بعض السياسات والخطط والبرامج المتعلقة بتوفير الإسكان للمواطنين كما أوضح بعضهم إلى أهمية التزام الدولة في توفير الإسكان للمواطنين ومن أهم هذه السياسات والبرامج ما يلي:

- برامج صندوق التنمية العقاري المعنية بتوفير الإسكان لشرائح مختلفة من المواطنين.

- سياسة توزيع أراضى حكومية لموظفى بعض من الجهات الحكومية.

- قيام بعض الجهات الحكومية بتوفير الإسكان المؤقت لموظفيها.

- ولقد لخص بعضهم سياسة توفير الإسكان للمواطنين في عدة محاور من أهمها:

المحور الأول: توفير الدعم المالى فى شكل قروض تمنح للمواطنين تُسهم فى توفير المبالغ اللازمة لتوفير الإسكان (مثل قروض صندوق التنمية العقاري والتوسع فيها).

المحور الثاني: توفير دعم عينى على شكل منح أراضى سكنية تمنح للمواطنين مخدمة داخل النطاق العمرانى للمدن.

المحور الثالث: برامج إسكان الطبقات الفقيرة مثل برنامج الأمير سلمان الخيري، والبرامج التى أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله لإسكان الفقراء من خلال مؤسسة الملك عبد الله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموى وبعض أمراء المناطق فى بعض مناطق المملكة.

المحور الرابع: برامج بعض الشركات مثل برامج شركة أرامكو السعودية، وشركة سابك، والهيئة الملكية للجبيل وينبع، وهى برامج إسكان توزع على منسوبى هذه الشركات والهيئات والتي تنتهى بالتمليك عبر آليات تقوم بخصم نسب معينة من راتب الموظف حتى تسديد كامل قيمة المسكن.

أما بالنسبة لإجابات المسئولين ومتخذى القرار حول الجزء الثانى من هذا السؤال والخاص بـ «رأيهم حول هذه السياسات» فنتلخص فى النقاط التالية:

- أبدى كثير من المبحوثين عدم وضوح سياسات وخطط وبرامج الإسكان وتضارب الاختصاصات بين الجهات المعنية بالإسكان مثل: وزارة الشؤون البلدية والقروية، وزارة الاقتصاد والتخطيط، ووزارة الشؤون الاجتماعية وكالة الوزارة للشؤون الاجتماعية والإسكان الشعبى وصندوق التنمية العقارى، والجهات الخاصة وعدم وضوح دور كل جهة فى توفير الإسكان للمواطنين.

- قصر توفير الإسكان على جهود صندوق التنمية العقارية، وعدم وضوح الأسس التى تمنح على أساسها القروض للمستحقين.

- عدم وجود إستراتيجية واضحة للإسكان.

- عدم كفاية السياسات والبرامج المالية لحل مشكلة الإسكان، وأهمية وضع سياسات أعم وأشمل على أن تكون مدروسة لتلبية الاحتياجات ومبنية على النمو السكاني.

- عدم وجود أطر نظامية وقانونية مثل نظام الرهن العقارى والذى من شأنه أن يوفر رافدا مهما لتسهيل تمويل الإسكان.

- عدم توافر المفاهيم الاجتماعية وثقافة قبول الإسكان فى المجمعات السكنية وفى الشقق فى العمارات السكنية للتخفيف من الضغط على البلديات فى توفير الأراضى للفلل، إذ يعمل ذلك على تركيز الخدمات، والاستفادة القصوى من استخدامات الأراضى.

- عدم نجاح برنامج توزيع أراضى المنح الحكومية المجانية فى حل قضية الإسكان بسبب بعد أراضى المنح عن النطاق العمرانى فى المدن الكبرى وعدم توافر الخدمات الضرورية فيها.

• عدم وضوح الأسس التنظيمية لبرامج مكافحة الفقر وتوفير الإسكان وتوسيع قاعدتها لتشمل شرائح أكبر من المجتمع عبر آليات واضحة تحقق العدالة الاجتماعية وتفي بمتطلبات الأسر والأفراد.

• عدم نجاح بعض المشاريع والبرامج والسياسات السابقة لاصطدامها بقيم وعادات المجتمع وثقافته مثل برنامج الإسكان العاجل، والإسكان العام الذي لم تتم الاستفادة منه على الوجه المطلوب.

• عدم نجاح سياسة منح الأراضي في حل مشكلة ارتفاع أسعار الأراضي في المدن الكبرى مما حال دون تملك الطبقات محدودة الدخل والفقيرة مساكن خاصة بهم.

• عدم مشاركة مؤسسات القطاع الخاص والبنوك التجارية في عمليات تمويل الإسكان طوال الفترة الماضية.

٢ - نبذة عن تجربة المملكة في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص:

تلخصت إجابات المسؤولين ومتخذي القرار حول هذه النبذة في التالي:

• أشار البعض إلى بعض التجارب المحلية مثل: تجربة صندوق التنمية العقاري، وتجربة مشاريع الإسكان العاجل والإسكان العام رغم محدوديتها، وتجارب بعض المؤسسات الخيرية وتجارب بعض الشركات مثل: تجربة شركة أرامكو السعودية وتجربة شركة سابك والهيئة الملكية للجبيل وينبع وبعض الشركات الخاصة الأخرى التي أسهمت في توفير الإسكان للمواطنين والتي كان بعضها تجارب ناجحة مثل: تجربة شركة أرامكو، وشركة سابك والهيئة الملكية للجبيل وينبع. ثم بعد ذلك أوضح البعض بالتفصيل بعضاً من هذه التجارب ومنها:

• تجربة صندوق التنمية العقاري الذي نشأ عام ١٣٩٤هـ (١٩٧٥م) أسهمت في توفير الإسكان لشرائح كبيرة من المجتمع في فترة زمنية محددة لكنه نظراً للصعوبات التي واجهها الصندوق لم يستطع الاستمرار في تأدية دوره بالشكل المطلوب.

• تجربة وزارة الأشغال العامة والإسكان (سابقاً) والتي قامت بإنشاء مشاريع للإسكان العاجل والإسكان العام لفترة من الزمن ووزعت على المواطنين ولكنها توقفت.

- قيام بعض الجهات الحكومية والخاصة بتوفير السكن لمنسوبيها مثل الجامعات والمستشفيات، وبعض الجهات العسكرية مثل وزارة الدفاع ووزارة الداخلية.
- تجربة شركة أرامكو السعودية، وشركة سابك، والهيئة الملكية للجبيل وينبع في تمليك المواطنين منازل خاصة بهم وتوفير الإسكان لمنسوبيها.
- تجارب بعض مشاريع الإسكان الخيري في بعض المناطق التي يراها كبار المسئولين في الدولة مثل: مشروع خادم الحرمين الشريفين وأصحاب السمو الملكي الأمراء، وأمراء المناطق في مدن كثيرة من مدن المملكة مثل: مدينة الرياض والدمام وخميس مشيط وغيرها من المدن الأخرى.
- تجربة القطاع الخاص المحدودة بإسهام القطاع ومشاركته في بناء المجمعات السكنية والتجارية، والعمارات الاستثمارية، وبرامج تطوير الأراضي من خلال الإسهامات العقارية لتشييد مجمعات مكتملة الخدمات.

٣ - نبذة عن دور الجهة في الإسهام في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام والموظفين الحكوميين بشكل خاص:

- تلخصت إجابات المسئولين ومتخذى القرار حول هذا السؤال في النقاط التالية بشكل عام:
- أجاب البعض بأن بعض الجهات تقوم بتأمين قروض محدودة للمواطنين لمساعدتهم في إيجاد السكن اللائق مثل قروض صندوق التنمية العقاري.
 - كما أجاب موظفو وزارة الأشغال العامة والإسكان (سابقاً) وبعضهم يعمل في وزارة الاقتصاد والتخطيط الآن ضمن قطاع الإسكان بالوزارة بأن جهتهم قامت في الماضي بتأمين مساكن للمواطنين بصفة عامة في شكل فلل مجهزة بالكامل في مشاريع إسكانية في مختلف المدن، وكذلك قامت بتأمين شقق في مجمعات سكنية كبرى في المدن الكبرى ممثلة في مشروع الإسكان العاجل لإسكان المواطنين بصفة عامة، ولم تتم الاستفادة منها على الوجه المطلوب من خلال برامج واضحة ومحددة وبعد ذلك سُلمت لصندوق التنمية العقاري لمتابعة توزيعها والإشراف عليها.

دور وزارة الشؤون البلدية والقروية والأمانات والبلديات التابعة لها:

- أجاب موظفو تلك الجهات أن دور جهاتهم ينحصر في توفير السكن للمواطنين بشكل عام عن طريق منح الأراضي السكنية لجميع المواطنين الذين تصدر بحقهم

أوامر بمنحهم أراضٍ ضمن النطاق العمراني، ولا يوجد تمييز بين المواطنين وليس هناك منح خاصة للموظفين.

• لا يوجد دور محدد للأمانات والبلديات في وضع خطط إسكانية لاستيعاب الموظفين.

• لا يوجد تنسيق مع الجهات الأخرى التي تقدم القروض أو تمنح الأراضى السكنية للموظفين لديها بالخدمات.

• تقوم الجهات التخطيطية بوضع المخططات السكنية وتوزيعات الأراضى وربطها بقطاعات الخدمات، وتوفير هذه المخططات لتصبح صالحة للإسكان، وربطها بالنطاق العمراني من خلال شبكات الطرق، وربطها بشبكات المياه والكهرباء والهاتف وغيرها من الخدمات الضرورية لكي تصبح صالحة للسكن.

دور المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية:

• تقوم المؤسسة بصرف بدل سكن لموظفيها ، ويقترح مسئولو هذه الجهة أن يحل بدل السكن الذى تقدمه المؤسسة إلى مشروع إسكان لموظفى المؤسسة وللمشاركين فيها على شكل مجمعات سكنية تجارية يمكن استغلالها فى حل مشكلة السكن وتوفير دخل مستمر للمؤسسة لزيادة دخلها لمواجهة المتطلبات المعيشية للمشاركين.

• تُسهم فى الإسكان من خلال الاستثمار فى بناء الوحدات السكنية لتوسطى الدخل فى عدد من المدن ويستفيد من ذلك بعض الموظفين.

أما الجهات المسئولة عن التخطيط (وزارة الاقتصاد والتخطيط) فأجاب موظفوها بأنها:

• تقوم بإعداد الخطط الإستراتيجية للإسكان لتوفير السكن للمواطنين على المدى الطويل.

• تُسهم فى توجيه الموارد الحكومية وموارد القطاع الخاص لدعم قطاع الإسكان، وتشجيع تلك القطاعات للاستثمار فى المشاريع العقارية بتوفير وحدات سكنية تتناسب مع دخل الموظفين، وبالتالي توفير السكن المناسب بإيجار معقول يستطيع كل موظف أن يدفعه دون الضغط على ميزانيته.

- تعمل على إعداد قاعدة بيانات عن مكونات الإسكان والساكين من خلال مصلحة الإحصاءات العامة التابعة لها .
- تُسهم في وضع الموجهات العامة لخطط الدولة نحو توفير الإسكان والعيش الكريم للمواطنين .
- تدعم بشكل كبير الأطر النظامية والقانونية التي تسمح بوضع أنظمة للرهن العقاري الذي لديه نوع من المرونة ما يمكنه من إحداث نقلة نوعية في سوق العقار وتوفير الإسكان للمواطنين .

دور مصلحة معاشات التقاعد:

بدأ العمل حديثاً في المصلحة على توفير القروض الميسرة طويلة الأجل لموظفي الدولة من مدنين وعسكريين متقاعدين ، بجانب مشاركة المصلحة بتنفيذ بعض المشاريع الخاصة الاستثمارية والتي تُسهم في توفير المخزون من الوحدات السكنية .

(٧-٤) - آراء المسؤولين المعنيين بتوفير الإسكان تجاه أهم المعوقات التي تواجه الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان في تنفيذ برامجها وتحد من تحقيق أهدافها:

يتناول هذا الجزء التعرف على آراء المسؤولين المعنيين بتوفير الإسكان تجاه أهم المعوقات التي تواجه الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان في تنفيذ برامجها وتحد من تحقيق أهدافها، وقد قام الباحث في سبيل تحقيق ذلك بطرح هذا التساؤل على أفراد عينة الدراسة (المسؤولين ومتخذي القرار) وكانت إجاباتهم على النحو التالي:

آراء موظفي صندوق التنمية العقاري:

- تعثر بعض المواطنين في سداد قروض الصندوق .
- ارتفاع أسعار الأراضي وأسعار مواد البناء أدى لتأخر المواطنين في إكمال المباني، وبالتالي التعتثر في السداد .
- سياسة التخطيط العمراني والأنظمة المتعلقة بتراخيص البناء .
- تعدد الجهات المعنية وعدم وضوح دور كل منها .

آراء المسؤولين في مشاريع الإسكان العاجل:

- عدم وجود تشريعات وأنظمة متعلقة بتنظيم الإسكان وتحديد نوعية البناء، ومن هو المستفيد؟
- ارتفاع أسعار الأراضي، وبالتالي زيادة التكلفة.
- الموروث الثقافي للمجتمع الذي حال دون الاستفادة المطلوبة من الإسكان العاجل وخاصة الشقق، والاستفادة من مشاريع الفلل إلى حدٍ ما لأنها تتناسب مع العادات والتقاليد وتوفر نوعاً من الخصوصية.
- سياسات منح الأراضي غير واضحة وغير محددة وربما تمنح الأراضي لمن لا يستحقها وتحرم المستحق.
- بُعد الأراضي الممنوحة عن النطاق العمراني وبالتالي عدم وجود الخدمات الأساسية بأراضي المنح الحكومية مما يحول دون الاستفادة منها.
- عدم وضوح آليات التنسيق بين الجهات الحكومية المعنية بالإسكان والتضارب في الاختصاصات.
- عدم مشاركة القطاع الخاص بشكل فعال في توفير الإسكان للمواطنين، واتجاهه الآن للاستثمار في المجمعات التجارية والسكنية ذات التكلفة العالية والتي يستهدف بها موظفي شركات القطاع نفسه والتي تدفع مبالغ كبيرة في الإيجارات.
- عدم تعاون الجهات الحكومية المعنية في توفير الإسكان في عمليات التخطيط والتنفيذ للخطط الإسكانية .
- عدم وجود مصادر محددة ومصادر تمويل مضمونة لدعم جهود صندوق التنمية العقاري غير سداد القروض.
- عدم التعاون بين الجهات المسؤولة عن الإسكان لتعمل معاً على وضع مؤشرات عامة لتحديد أسعار تكلفة البناء ومراعاة ذلك أثناء التصميم، والإشراف، و التنفيذ، مثل الإدارات الحكومية المعنية بالإسكان ولجنة المقاولين في الغرف التجارية ولجنة كود البناء السعودي .
- عدم وجود آليات مناسبة لإلزام المقترضين بالتسديد وفرض غرامات على المتأخرين أو نزع العقار وإعطائه لآخر، حتى يكون عامل ردع وتشجيع للمستفيد على تسديد القرض.

- عدم زيادة الاعتمادات الحكومية للجهات المقرضة للإسكان للمواطنين لإنشاء وحدات سكنية جديدة.

المستولون في وزارة الاقتصاد و التخطيط أجابوا على النحو التالي:

- عدم توافر خطط إسكانية إستراتيجية بعيدة المدى لدى الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان.
- عدم توافر الأراضي المخططة والمناسبة والتي تتوافر بها كامل الخدمات مثل: المياه والكهرباء والهاتف..... إلخ .
- عدم معالجة مشكلة الأراضي البيضاء داخل النطاق العمراني للمدن، ومحاولة فرض رسوم عليها خاصة إذا كانت تستخدم لأغراض تجارية.
- عدم توافر الاعتمادات المالية اللازمة لدى الجهات المعنية بالإسكان لتوفير الإسكان المناسب للمواطنين بصفة عامة والموظفين الحكوميين بصفة خاصة.
- تباطؤ المواطنين في تسديد القروض الممنوحة من الصندوق العقاري.
- الشروط الصعبة والفوائد الضخمة التي تطلبها البنوك لتمويل قروض الإسكان.
- عدم وضوح سياسة تخطيط الأراضي بالمدن الكبرى والمتوسطة، وعدم استهدافها لشرائح معينها مثل شرائح الموظفين أو ذوي الدخل المحدود.
- عدم الاستفادة من أى تجربة محلية أو دولية في حل مشكلة الإسكان.
- غياب أى دور للبنوك المحلية في الاستثمار في قطاع الإسكان والقطاع العقاري بشكل عام، وعدم تخصيص قروض لذلك.
- عدم توافر إحصاءات دقيقة عن المواطنين الذين لا يمتلكون مساكن.
- عدم توافر الاعتمادات المالية من الجهات الرسمية للتمويل المباشر لبرامج الإسكان في إطار عملية إحصائية تحدد نوعية الاحتياج؟ ومن هو المحتاج؟ وكيفية تلبية تلك الاحتياجات؟
- غياب التنسيق بين الأجهزة الحكومية المعنية، وتضارب المعلومات بل تعارضها في بعض الأحيان في تحديد الاحتياجات وطريقة تلبية تلك الاحتياجات.

- عدم تحديد الأولويات الإسكانية، وعدم وجود خطط إسكانية ذات أهداف محددة مرتبطة بالتوسع العمراني، وتوفير الخدمات الضرورية لذلك التوسع.
- تشتت جهود توفير الخدمات نظراً للتوسع الأفقى للمدن والذى يزيد من التكلفة ويقلل من المنفعة الحقيقية للمنصرف على المشاريع الخدمية.
- عدم ظهور أنظمة للرهن العقاري وغيرها من الأنظمة الداعمة بحول دون مشاركة مؤسسات الإقراض الأهلية والبنوك التجارية على الإقدام فى تمويل مشاريع الإسكان.

(٨-٤) - آراء المسئولين المعنيين بتوفير الإسكان تجاه أهم المقترحات لتطوير السياسات والخطط المعنية بالإسكان والتغلب على العقبات التى تواجه الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان من تنفيذ برامجها وتحقيق أهدافها:

يتناول هذا الجزء التعرف على آراء المسئولين المعنيين بتوفير الإسكان تجاه أهم المقترحات لتطوير السياسات والخطط المعنية بالإسكان والتغلب على العقبات التى تواجه الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان من تنفيذ برامجها وتحقيق أهدافها، وقد قام الباحث فى سبيل تحقيق ذلك بطرح هذا التساؤل على أفراد عينة الدراسة (المسئولين ومتخذى القرار) وكانت إجاباتهم على النحو التالى:

- أهمية وضع خطة إستراتيجية طويلة المدى للإسكان.
- أهمية التوجه نحو التطوير الشامل والمتكامل للأحياء السكنية.
- أهمية تشييد وحدات سكنية حكومية بأعداد كبيرة وتجارية ذات تكلفة منخفضة وبيعها للمواطنين بالتقسيط ما يساعد المواطن على اقتنائها وتملك منزل خاص به.
- أهمية وضع سياسات وخطط وبرامج إسكانية وأحياء متكاملة تستهدف موظفى الدولة لتوفير الإسكان للموظفين وتخصيص المبالغ المخصصة لبذل السكن لتشيد الوحدات السكنية للموظفين.
- الحد من التعديات على الأرضى الحكومية، وتشديد العقوبات على من يقومون بالتعديات، وإعادة تخطيطها وربطها بشبكات الخدمات، وإعادة توزيعها للمستحقين.

- إيجاد آليات للتعاون بين الأجهزة الحكومية وتحديد دور كل جهة بوضوح للحد من التضارب والتعارض في الاختصاصات وإيجاد وسيلة لتكامل جهود الجهات المعنية لتعمل باعتبارها فريق عامل متجانس، بدلاً من الوضع الحالي الذي يوحى بأن هناك تناقضاً بل تناقضاً بين تلك الجهات، لأنه في بعض الأحيان تقوم جهة بتسهيل إجراء معين في نطاق معين وتقوم الجهة الأخرى بإيقاف ذلك الإجراء بحجة أنه يتعارض مع الأنظمة.
- إعادة النظر في الأنظمة والتشريعات المتعلقة بالإسكان والعمل على تطويرها وإزالة أي تعارض فيما بينها إن وجد.
- أهمية زيادة الدعم لصندوق التنمية العقاري ووضع نظام صارم يضمن عملية استرداد القروض.
- أهمية وضع نظام يجبر البنوك التجارية المحلية للمشاركة في تنفيذ المشاريع الإسكانية، مع ضمان حقها في استرداد استثماراتها.
- دعم الخطط والسياسات العامة لتوفير الإسكان للمواطنين وتسهيل طرق تنفيذها وتقليل الإجراءات المتعلقة بها مثل سياسة منح الأراضي، وشروط منح القروض الحكومية والتجارية.
- تطوير ودعم تجربة برامج الإسكان الخيري وتوسيع نطاق عملها لتشمل جميع المدن، مع التركيز على توسيع نطاق عمل تلك الصناديق لتشمل برامج الإسكانية ذوي الدخل المنخفضة والمحدودة وبالطبع من بينهم شرائح من صغار الموظفين.
- التوسع في سياسة منح الأراضي المجانية لشرائح كبيرة من المجتمع ووضع الضوابط اللازمة لمنع بيعها لأنها تخص استقرار الأسرة.
- نشر ثقافة السكن الجماعي وتغيير المفهوم الاجتماعي للسكن المشترك وقبول المواطن السكن في مجمعات سكنية على شكل فلل أو عمارات تشارك في الخدمات العامة، والتجاور في السكن دون التعدى على الحرمات والقيم الاجتماعية.
- الاستفادة من التجارب الناجحة المحلية وفي بعض الدول العربية المجاورة وغيرها من الدول الأجنبية في حل مشكلة الإسكان، والأخذ من تلك التجارب جميع الإيجابيات، وتجنب السلبيات.

- تغيير سياسات تقسيم الأراضي والتركيز على التوسع الرأسى فى المدن الكبرى والسماح بتعدد الأدوار على الأقل ثلاثة أو أربعة أدوار بدلاً من نظام الدورين المعمول به حالياً ومصاحبة ذلك بحملة إعلامية تعمل على نشر ثقافة السكن الجماعي.
- إنشاء قاعدة بيانات منفصلة عن السكان والمساكن وتحديد الاحتياج الفعلي، وبالتالي القيام بوضع برامج قصيرة المدى لتلبية الاحتياجات العاجلة، ووضع سياسات وإستراتيجيات طويلة المدى تساعد على تجنب أى اختناقات مستقبلية فى العملية الإسكانية.
- الإسراع بوضع أسس وأنظمة الرهن العقاري مما يمكن ويشجع البنوك وشركات الإقراض الأخرى للدخول فى الاستثمار فى مشاريع عقارية خاصة مع المواطنين.
- إيجاد مؤسسات شراكة بين القطاعين العام والخاص تقوم بتمويل المواطنين لتشييد منازلهم إذ يضمن القطاع العام تسديد أى عجز ينشأ عن عدم سداد المواطن القرض الخاص به، وبالتالي يكون لمثل الدولة الصلاحية لوضع الخطة المناسبة لاسترداد ما قامت الدولة بسداده نيابة عنه من موارده الذاتية على المدى الطويل.
- زيادة الدراسات المتخصصة فى هذا المجال.
- التوجه إلى نظام الإسكان التعاونى والذى تسهم فيه الجهات المختلفة، والمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وغيرها من الجهات ذات العلاقة مثل: جمعية المهندسين، وجمعية الأطباء، وغيرها من الجمعيات المهنية التى يندرج تحتها أكبر عدد من موظفى الدولة، ويتم تمليك الوحدات السكنية لمنسوبي تلك الجمعيات.
- التوسع فى برامج الإسكان الشعبى وبناء المساكن صغيرة المساحة لاستيعاب الأسر الصغيرة والفقيرة بدون عوض، وكذلك عمل شرائح جديدة لتضم متوسطى الدخل الذين يراوح دخلهم ما بين ثلاثة إلى خمسة آلاف .
- إنشاء هيئة وطنية للإسكان يناط بها توحيد السياسات والخطط والبرامج ووضع الإستراتيجيات ووضع الآليات للتعاون بين الجهات المختلفة.

- معالجة مشكلة ارتفاع أسعار مواد البناء والتدخل الدائم من الأجهزة المختصة في الدولة لعدم السماح بحدوث فجوة في إمدادات مواد البناء تؤدي إلى رفع أسعارها.
- وضع الأسس والنظم للاستثمار العقاري والإسهامات العقارية والحد من المضاربة في الأراضي وزيادة أسعارها .

الفصل الخامس

أهم النتائج والتوصيات

في الختام نأمل أن تكون هذه الدراسة قد وفقت في تحقيق أهدافها التي تتمثل أهميتها في إعطاء صورة واضحة عن سياسات الإسكان في المملكة ومدى استفادة المواطنين بشكل عام منها في توفير مساكن خاصة بهم والموظفين الحكوميين بشكل خاص. وقد توصلت هذه الدراسة إلى العديد من النتائج والتوصيات التي اتضحت من خلال تحليل وتفسير البيانات، التي تم الحصول عليها من عينة الدراسة، وقد توصلت هذه الدراسة إلى العديد من النتائج والتوصيات التي اتضحت من خلال تحليل وتفسير البيانات التي تم الحصول عليها من أفراد الدراسة. وفي هذا الفصل سيتم عرض ملخص لأهم النتائج التي توصلت إليها الدراسة، إلى جانب عرض مجموعة من التوصيات التي يوصى بها الباحث ويرى أنها قد تسهم في معالجة مشكلة الإسكان والمساعدة في توفير المساكن للمواطنين بشكل عام والموظفين الحكوميين بشكل خاص، وذلك على النحو التالي:

(١-٥) - أهم نتائج الدراسة:

توصلت الدراسة إلى مجموعة من النتائج عن خصائص أفراد عينة الدراسة، إضافة إلى آرائهم حول موضوع الدراسة المتعلق « بسياسات وخطط وبرامج الإسكان في المملكة العربية السعودية ومدى استفادة الموظفين الحكوميين منها »، ومن أهم تلك النتائج ما يلي:

(١-١-٥) - أهم النتائج الخاصة بالبيانات الأولية لأفراد الدراسة:

أظهرت نتائج الدراسة الخاصة بالبيانات الأولية لأفراد الدراسة ما يلي:

- ١ - إن المستوى التعليمي الشائع بين أفراد عينة الدراسة هو المستوى « الجامعي » إذ مثل هذا المستوى ما يقرب من نصف أفراد عينة الدراسة تحديداً (٤٦,٧٪).
- ٢ - إن غالبية أفراد عينة الدراسة هم من الشباب في الفئة العمرية (أقل من ٤٠ سنة) إذ مثلوا ما نسبته (٧٨,٤٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة، وهم في واقع الأمر الفئة المستهدفة لأنهم أكثر الأفراد احتكاكاً بهذه المشكلة (مشكلة الإسكان).
- ٣ - إن غالبية أفراد عينة الدراسة يحصلون على دخل شهري يراوح ما بين (٢٠٠٠ ريال إلى أقل من ٨٠٠٠ ريال) إذ مثلوا ما نسبته (٦٨,٢٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة، وهم في واقع الأمر الفئة المستهدفة من الدراسة لأنهم أكثر الأفراد احتياجاً لدعم الإسكان.

- ٤ - إن الغالبية العظمى من أفراد عينة الدراسة تحديداً (٧٠, ٨٤٪) هم من المتزوجين، وهم في واقع الأمر أكثر الأفراد احتياجاً لدعم الإسكان.
 - ٥ - إن الغالبية العظمى من أفراد عينة دراسة المتزوجين لديهم عدد أفراد أسرة يراوح ما بين (فردين إلى ١٠ أفراد) إذ مثلوا ما نسبته (٩٦٪) من إجمالي أفراد عينة دراسة المتزوجين، وهم في واقع الأمر أكثر الأفراد احتياجاً لدعم الإسكان.
 - ٦ - إن غالبية أفراد عينة الدراسة ليس لديهم مصادر للدخل كثيرة سوى الراتب وبالتالي فهم من أهم الفئات التي سوف تستفيد من سياسات وخطط وبرامج الحكومة في توفير الإسكان.
- (٥-١-٢) - أهم النتائج الخاصة بمدى استفادة الموظفين الحكوميين من السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين:
- أظهرت نتائج الدراسة ما يلي:
- ١ - إن نوع المنزل الشائع الذي يسكن به أفراد عينة الدراسة هو «شقة سكنية» إذ يسكن بها (٥٠, ٢٢٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة.
 - ٢ - إن أكثر من نصف أفراد عينة الدراسة (٧٠, ٦٠٪) يسكنون في منزل ليس ملكاً لهم.
 - ٣ - إن الطريقة الشائعة لتملك المنزل بين أفراد عينة الدراسة الذين يمتلكون بالفعل منزلاً هي «قرض من صندوق التنمية العقاري» إذ اتبع هذه الطريقة ما نسبته (٤٣, ٧٠٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة الذين يمتلكون بالفعل منزلاً.
 - ٤ - إن الغالبية العظمى تحديداً (٩١, ٥٠٪) من أفراد عينة الدراسة الذين لا يمتلكون المنزل الذي يسكنون به يريدون أن يملكوا منزلاً خاصاً بهم.
 - ٥ - إن غالبية أفراد عينة الدراسة الذين لا يمتلكون المنزل الذي يسكنون به تحديداً (٧١, ٤٠٪) لا يمتلكون أيضاً أرضاً لبناء المنزل عليها.
 - ٦ - إن الغالبية العظمى من أفراد عينة الدراسة تحديداً (٨٤, ٠٠٪) يرون أن امتلاك الأرض يعد عقبة رئيسية في امتلاك المنزل للموظف.
 - ٧ - إن أكثر من نصف أفراد عينة الدراسة تحديداً (٥٨, ٧٠٪) قد تقدموا بطلب إلى البلدية المحلية للحصول على منحة أرض.

٨ - إن أكثر الأسباب التي منعت أفراد عينة الدراسة من أن يتقدموا للحصول على منحة أرض من البلدية هو أن « فترة الانتظار طويلة للحصول على هذه المنحة » إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٦٧,٧٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة الذين لم يتقدموا للحصول على هذه المنحة، يليه السبب الخاص بأن « أراضي المنح البلدية بعيدة وخارج النطاق العمراني » إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٥٥,٨٪)، يليه السبب الخاص بـ « الأرض الممنوحة في الغالب لا قيمة لها ولا يمكن البناء عليها » إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٥١,٦٪)، يليه السبب الخاص بأن « إجراءات الحصول على منحة أرض معقدة » إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٤٨,٤٪)، يليه السبب الخاص بـ « عدم توافر الخدمات والمرافق الرئيسية في أراضي المنح » إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٣٣,٢٪).

٩ - إن الغالبية العظمى من أفراد عينة الدراسة تحديداً (٩٤,٣٪) لم يستفيدوا من مشاريع الإسكان العام.

١٠ - إن النوع الشائع من الإسكان الذي قد استفادوا منه هو « الإسكان العاجل » إذ بلغت نسبة الذين استفادوا من هذا النوع (٢٣,٣٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة الذين استفادوا من الإسكان العام. يليه « الإسكان العام » إذ بلغت نسبة الذين استفادوا من هذا النوع (٣٠,٠٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة الذين استفادوا من الإسكان العام.

١١ - إن أكثر الأسباب التي منعت أفراد عينة الدراسة من الاستفادة من مشاريع الإسكان العام هو « محدودية هذه المشاريع وعدم توافرها » إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٥٩,١٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة الذين لم يستفيدوا من مشاريع الإسكان العام، يليه السبب الخاص بأن « نمط هذه المساكن لا يتناسب مع تطلعات الأسرة السعودية » إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٢٦,٧٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة الذين لم يستفيدوا من مشاريع الإسكان العام، يليه السبب الخاص بـ « تركيز هذه المشاريع في المدن الكبرى فقط » إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٢١,٣٪)، يليه السبب الخاص بأن « حجم هذه المساكن صغير ولا يلبي الاحتياج » إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٢٠,٩٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة الذين لم يستفيدوا من مشاريع الإسكان العام.

١٢ - إن غالبية أفراد عينة الدراسة تحديداً (٨٠,١٪) لم يستفيدوا من قروض صندوق التنمية العقاري.

١٢ - إن أكثر الأسباب التي منعت أفراد عينة الدراسة من الاستفادة من قروض صندوق التنمية العقاري هو «طول مدة الانتظار لقروض الصندوق» إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٨, ٤٣٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة الذين لم يستفيدوا من قروض صندوق التنمية العقاري، يليه السبب الخاص بـ «عدم ملكية أرض للتقديم على القرض» إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٩, ٤٢٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة الذين لم يستفيدوا من قروض صندوق التنمية العقاري، يليه السبب الخاص بأن «مبلغ القرض الممنوح صغير وغير كاف» إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٤, ٥٠٪)، يليه السبب الخاص بأن «متطلبات الحصول على قرض الصندوق صعبة ومعقدة» إذ اختار هذا السبب ما نسبته (٧, ٣٪) من إجمالي أفراد عينة الدراسة الذين لم يستفيدوا من قروض صندوق التنمية العقاري.

(١٥-٣) - أهم النتائج الخاصة بمستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان:

أظهرت نتائج الدراسة أن مستوى الرضا العام لدى الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة لهم من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان هو مستوى منخفض. كما أظهرت النتائج أيضاً أنه من الممكن ترتيب الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان ترتيباً تنازلياً (من الأكثر إرضاءً إلى الأقل إرضاءً) حسب متوسط درجة رضا الموظفين الحكوميين عنها، كما يلي:

١ - طريقة تعامل العاملين في الصندوق مع المواطنين، وأظهرت النتائج أن مستوى رضا المراجعين عن خدمات هذا العنصر المقدمة من صندوق التنمية العقاري هو مستوى متوسط.

٢ - متطلبات واشتراطات الصندوق للحصول على القرض، وأظهرت النتائج أن مستوى رضا المراجعين عن خدمات هذا العنصر المقدمة من صندوق التنمية العقاري هو مستوى متوسط أيضاً.

٣ - حجم القرض الممنوح من الصندوق، وأظهرت النتائج أن مستوى رضا المراجعين عن خدمات هذا العنصر المقدمة من صندوق التنمية العقاري هو مستوى متوسط ويقترب من المنخفض.

٤ - المدة الزمنية للحصول على القرض الممنوح من الصندوق، وأظهرت النتائج أن مستوى رضا المراجعين عن خدمات هذا العنصر المقدمة من صندوق التنمية العقاري هو مستوى منخفض جداً.

(٥-١-٤) - أهم النتائج الخاصة بآراء واتجاهات الموظفين الحكوميين تجاه الأسباب التي أدت إلى عدم نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان:

أظهرت نتائج الدراسة أن هناك أسباباً كثيرة حدة بدرجة كبيرة (من وجهة نظر الموظفين الحكوميين بمدينة الرياض) من نجاح السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان. كما أظهرت النتائج أن درجة حدة هذه الأسباب قد راوحت بين الدرجة الكبيرة جداً والدرجة المتوسطة، وقد كانت أهم هذه الأسباب (مرتبة من الأكثر حدة إلى الأقل حدة) هي:

أولاً - الأسباب التي حدت بدرجة كبيرة جداً من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان:

١ - الارتفاع المستمر في أسعار الأراضي المخدمة عائق أمام الموظفين الحكوميين من امتلاك المسكن الخاص بهم.

٢ - لم تتم الاستفادة من تجارب بعض الجهات المحلية التي نجحت في توفير إسكان لموظفيها مثل (أرامكو السعودية، شركة سابك السعودية).

٣ - فترة الانتظار الطويلة في الحصول على قرض الصندوق.

٤ - لم توفر الجهات الحكومية الدعم الكافي لموظفيها لتوفير مساكن دائمة لهم.

٥ - لم تقم الجهات الحكومية بتيسير امتلاك الموظفين للسكن.

٦ - السياسات الحكومية للإسكان لم تعط أولوية للموظفين الحكوميين.

٧ - لم توفر الجهات الحكومية برامج لإسكان الموظفين.

٨ - مشاريع الإسكان العام التي نفذت محدودة ولم تؤثر في معالجة نقص الوحدات السكنية.

ثانياً - الأسباب التى حدثت بدرجة كبيرة من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان:

٩ - لا يوجد سياسة حكومية واضحة لزيادة تعاون البنوك الخاصة فى تيسير القروض الخاصة بالإسكان.

١٠ - برامج صندوق التنمية العقارى غير كافية لتوفير السكن المناسب للموظفين الحكوميين.

١١ - الجهات الحكومية لم تستفد من تجارب برامج تمليك الإسكان الوظيفى فى العالم.

١٢ - سياسة منح الأراضى للمواطنين لم تسهم فى توفير الإسكان للمواطنين.

١٣ - لا يوجد خطط حكومية مستقبلية لمعالجة النقص فى الوحدات السكنية فى المدن السعودية الرئيسية.

١٤ - انخفاض القروض الممنوحة من صندوق التنمية العقارى لتوفير الإسكان للمواطنين.

١٥ - سياسات تقسيم الأراضى وطبيعة التخطيط العمرانى فى المدن عائق أمام الموظف فى تملك الإسكان الخاص به.

١٦ - مشكلة استرداد القروض الممنوحة من الصندوق للمواطنين أعاقَت الصندوق من الاستمرار فى أداء عمله.

١٧ - السياسات الحكومية الخاصة بالإسكان عامة لكل المواطنين ولم يخصص أيا منها للموظفين الحكوميين.

ثالثاً - الأسباب التى حدثت بدرجة متوسطة من نجاح السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان:

١٨ - هناك عوائق كثيرة حالت دون تنفيذ السياسات والخطط والبرامج الحكومية المتعلقة بتوفير الإسكان.

١٩ - هناك معوقات تحد من تنفيذ الخطط الحكومية لمعالجة نقص الوحدات السكنية فى المدن السعودية.

(٥-١-٥) - أهم النتائج الخاصة بآراء واتجاهات الموظفين الحكوميين تجاه بعض المقترحات والتوصيات لتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص:

أظهرت نتائج الدراسة أن المقترحات الموضحة في الاستبانة بشكل عام تؤدي بدرجة كبيرة جداً (من وجهة نظر الموظفين الحكوميين بمدينة الرياض) إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص. كما أظهرت النتائج أيضاً أن هذه المقترحات راوحت درجة قدرتها في زيادة دور الجهات الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص ما بين الدرجة الكبيرة جداً والدرجة الكبيرة، وقد كانت أهم هذه المقترحات (مرتبة من الأكثر قدرة إلى الأقل قدرة) هي:

أولاً - المقترحات التي تؤدي بدرجة كبيرة جداً إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية في توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص:

- ١ - تقليل فترات الانتظار للحصول على قرض صندوق التنمية العقاري.
- ٢ - توفير برامج إسكان خاصة بالموظفين الحكوميين مثل مشاريع المساكن المنتهية بالتملك خلال مدة زمنية محددة.
- ٣ - إعادة هيكلة صندوق التنمية العقاري بشكل يزيد من قدرته على زيادة القروض الممنوحة واستردادها.
- ٤ - العمل على زيادة منح الأراضي السكنية المزودة بالخدمات والقابلة للسكن للموظفين الحكوميين.
- ٥ - الاستفادة من التجارب المحلية والعالمية في توفير الإسكان الوظيفي.
- ٦ - المساعدة في توفير الأراضي السكنية المزودة بالخدمات للموظفين الحكوميين بالتقسيم الميسر.
- ٧ - تبني سياسات تخطيطية تُسهم في الحد من الارتفاع المستمر في أسعار الأراضي.
- ٨ - وضع خطط مستقبلية لمعالجة النقص في الوحدات السكنية في المدن السعودية الرئيسية.
- ٩ - دعم مشاريع الإسكان الخاصة لتوفير مساكن دائمة للموظفين.
- ١٠ - إنشاء هيئة عامة لمعالجة مشكلة توفير الإسكان للمواطنين في المملكة.

١١ - وضع سياسات حكومية واضحة تزيد من تعاون البنوك المحلية في تيسير القروض الخاصة بالإسكان للموظفين.

١٢ - زيادة التعاون بين الحكومة والقطاع الخاص لتوفير السكن المناسب للموظفين الحكوميين.

١٣ - إنشاء صندوق خاص بتوفير الإسكان بكل جهة حكومية.

١٤ - تحويل برامج الإسكان الخاص بالموظفين التي تقدمها بعض الجهات الحكومية إلى برامج تمويل لإسكان دائم.

١٥ - إنشاء مؤسسات مستقلة معنية بإسكان الموظفين.

ثانياً - المقترحات التي تؤدي بدرجة كبيرة إلى زيادة قدرة الجهات الحكومية على توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص:

١٦ - إعادة النظر في نظام تقسيمات الأراضي والسماح بتعدد الطوابق لمعالجة أزمة الإسكان.

١٧ - إعطاء أفضلية للموظفين الحكوميين في البرامج المستقبلية للإسكان.

١٨ - إعطاء أولوية في قروض صندوق التنمية العقاري للموظفين الحكوميين.

(٥-١-٦) - الاختلافات (الفروقات) في آراء الموظفين الحكوميين نحو المحاور الرئيسية باختلاف خصائصهم الشخصية:

أظهرت نتائج الدراسة ما يلي:

١ - هناك اختلاف جوهري في مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان باختلاف المستوى التعليمي بوجه عام، إذ إن متوسط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان لدى الموظفين ذوي المستوى التعليمي المرتفع كان أقل بشكل معنوي من متوسط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان لدى الموظفين ذوي المستوى التعليمي المنخفض.

٢ - هناك اختلاف جوهري في آراء الموظفين الحكوميين تجاه الأسباب التي أدت إلى عدم نجاح السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان باختلاف المستوى التعليمي، إذ تبين أن متوسط درجة الموافقة على حدة هذه الأسباب

من وجهة نظر الموظفين ذوى المستوى التعليمى المرتفع كان أكبر بشكل معنوى من متوسط درجة الموافقة على حدة هذه الأسباب من وجهة نظر الموظفين ذوى المستوى التعليمى المنخفض.

٢ - هناك اختلاف جوهري فى آراء الموظفين الحكوميين تجاه المقترحات الخاصة بتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام والموظفين الحكوميين بشكل خاص باختلاف المستوى التعليمى، إذ تبين أن متوسط درجة الموافقة على أهمية هذه الاقتراحات من وجهة نظر الموظفين ذوى المستوى التعليمى المرتفع كان أكبر بشكل معنوى من متوسط درجة الموافقة على حدة هذه الأسباب من وجهة نظر الموظفين ذوى المستوى التعليمى المنخفض.

٤ - هناك اختلاف جوهري فى مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان باختلاف فئات الأعمار، إذ تبين أن متوسط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان لدى الموظفين أصحاب الأعمار الصغيرة كان أقل بشكل معنوى من متوسط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان لدى الموظفين أصحاب الأعمار الكبيرة. ويعود هذا إلى أن الموظفين ذوى الأعمار الصغيرة هم أكثر احتكاكاً مع خدمات الصندوق مما انعكس على درجة رضاهم عن خدماته.

٥ - ليس هناك اختلاف جوهري فى آراء الموظفين الحكوميين تجاه السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان باختلاف فئات الأعمار.

٦ - ليس هناك اختلاف جوهري (معنوى) فى آراء الموظفين الحكوميين تجاه المقترحات الخاصة بتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام والموظفين الحكوميين بشكل خاص باختلاف فئات الأعمار.

٧ - هناك اختلاف جوهري فى مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان باختلاف فئات الدخل الشهرى، إذ تبين أن متوسط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان لدى الموظفين أصحاب الدخل الصغيرة كان أقل بشكل معنوى من متوسط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان لدى الموظفين أصحاب الدخل الكبيرة. ويعود

هذا إلى أن الموظفين ذوى الدخل الصغيرة هم أكثر احتكاكاً مع خدمات الصندوق مما انعكس على درجة عدم رضاهم عن خدماته.

٨ - هناك اختلاف جوهري في آراء الموظفين الحكوميين تجاه السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان باختلاف فئات الدخل الشهري، إذ تبين أن متوسط درجة الموافقة على حدة هذه الأسباب من وجهة نظر الموظفين أصحاب الدخل المنخفضة كان أقل بشكل معنوي من متوسط درجة الموافقة على حدة هذه الأسباب من وجهة نظر الموظفين أصحاب الدخل الكبيرة.

٩ - هناك اختلاف جوهري في آراء الموظفين الحكوميين تجاه المقترحات الخاصة بتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص باختلاف فئات الدخل الشهري، إذ تبين أن متوسط درجة الموافقة على أهمية هذه الاقتراحات من وجهة نظر الموظفين أصحاب الدخل المنخفضة كان أقل بشكل معنوي من متوسط درجة الموافقة على أهمية هذه الاقتراحات من وجهة نظر الموظفين أصحاب الدخل الكبيرة.

١٠ - ليس هناك اختلاف جوهري (معنوي) في مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان باختلاف الحالة الاجتماعية.

١١ - ليس هناك اختلاف جوهري (معنوي) في آراء الموظفين الحكوميين تجاه السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان باختلاف الحالة الاجتماعية.

١٢ - ليس هناك اختلاف جوهري (معنوي) في آراء الموظفين الحكوميين تجاه المقترحات الخاصة بتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص باختلاف الحالة الاجتماعية.

١٣ - هناك اختلاف جوهري في مستوى رضا الموظفين الحكوميين عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان باختلاف فئات عدد أفراد الأسرة، إذ تبين أن متوسط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان لدى الموظفين المتزوجين الذين تتكون أسرهم (من فردين إلى خمسة أفراد) كان أقل بشكل معنوي من متوسط درجة الرضا عن الخدمات المقدمة من صندوق التنمية العقاري في توفير الإسكان لدى الموظفين المتزوجين الذين تتكون أسرهم (من ستة إلى عشرة أفراد).

١٤ - هناك اختلاف جوهري في آراء الموظفين الحكوميين تجاه السياسات والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان باختلاف فئات عدد أفراد الأسرة، إذ تبين أن متوسط درجة الموافقة على حدة هذه الأسباب من وجهة نظر الموظفين المتزوجين الذين تتكون أسرهم (من فردين إلى خمسة أفراد) كان أكبر بشكل معنوي من متوسط درجة الموافقة على حدة هذه الأسباب من وجهة نظر الموظفين المتزوجين الذين تتكون أسرهم (من ستة إلى عشرة أفراد).

١٥ - ليس هناك اختلاف جوهري (معنوي) في آراء الموظفين الحكوميين تجاه المقترحات الخاصة بتطوير الخطط المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام وللموظفين الحكوميين بشكل خاص باختلاف فئات عدد أفراد الأسرة.

(١-٧) - أهم النتائج الخاصة بآراء المسؤولين المعنيين بتوفير الإسكان تجاه السياسات والخطط والبرامج المعنية بتوفير الإسكان:

أظهرت نتائج الدراسة المتعلقة بآراء المسؤولين المعنيين بتوفير الإسكان تجاه السياسات والخطط والبرامج المعنية بتوفير الإسكان ما يلي:

- أهمية وضع خطة إستراتيجية طويلة المدى للإسكان.
- إنشاء هيئة وطنية للإسكان يناط بها توحيد السياسات والخطط والبرامج ووضع الإستراتيجيات ووضع الآليات للتعاون والتسيق بين الجهات المختلفة المعنية بالإسكان.
- أهمية التوجه نحو التطوير الشامل والمتكامل للأحياء السكنية.
- أهمية تشييد وحدات سكنية حكومية بأعداد كبيرة وتجارية ذات تكلفة منخفضة وبيعها للمواطنين بالتقسيط ما يساعد المواطن على اقتنائها وتملك منزل خاص به.
- أهمية وضع سياسات وخطط وبرامج إسكانية وأحياء متكاملة تستهدف موظفي الدولة لتوفير الإسكان للموظفين وتخصيص المبالغ المخصصة لبذل السكن لتشبيد الوحدات السكنية لهم.
- إعادة النظر في الأنظمة والتشريعات المتعلقة بالإسكان والعمل على تطويرها وإزالة أي تعارض فيما بينها إن وجد.

- أهمية زيادة الدعم لصندوق التنمية العقاري ووضع نظام صارم يضمن عملية استرداد القروض.
- أهمية وضع نظام يجبر البنوك التجارية المحلية للمشاركة في تنفيذ المشاريع الإسكانية، مع ضمان حقها في استرداد استثماراتها.
- الاستفادة من التجارب الناجحة المحلية وفي بعض الدول العربية المجاورة وغيرها من الدول الأجنبية في حل مشكلة الإسكان، والأخذ من تلك التجارب جميع الإيجابيات، وتجنب السلبيات.
- تغيير سياسات تقسيم الأراضي والتركيز على التوسع الرأسى في المدن الكبرى والسماح بتعدد الأدوار على الأقل ثلاثة أو أربعة أدوار بدلا من نظام الدورين المعمول به حاليا ومصاحبة ذلك بحملة إعلامية تعمل على نشر ثقافة السكن الجماعى.
- إنشاء قاعدة بيانات منفصلة عن السكان والمساكن وتحديد الاحتياج الفعلى، وبالتالي القيام بوضع برامج قصيرة المدى لتلبية الاحتياجات العاجلة، ووضع سياسات وإستراتيجيات طويلة المدى تساعد على تجنب أى اختناقات مستقبلية في العملية الإسكانية.
- الإسراع بوضع أسس وأنظمة الرهن العقاري مما يمكن ويشجع البنوك وشركات الإقراض الأخرى للدخول في الاستثمار في مشاريع عقارية خاصة مع المواطنين.
- زيادة الدراسات المتخصصة في هذا المجال.
- التوجه إلى نظام الإسكان التعاونى والذى تُسهم فيه الجهات المختلفة، والمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، وغيرها من الجهات ذات العلاقة مثل جمعية المهندسين، وجمعية الأطباء، وغيرهما من الجمعيات المهنية التى يندرج تحتها أكبر عدد من موظفى الدولة، ويتم تمليك الوحدات السكنية لمنسوبى تلك الجمعيات.
- التوسع في برامج الإسكان الشعبى وبناء المساكن صغيرة المساحة لاستيعاب الأسر الصغيرة والفقيرة بدون عوض، وكذلك عمل شرائح جديدة لتضم متوسطى الدخل الذين يراوح دخلهم ما بين ثلاثة إلى خمسة آلاف.

(٢-٥) - أهم توصيات الدراسة:

بعد الاطلاع على أهم النتائج التي توصلت إليها هذه الدراسة، فإننا نستخلص عدداً من التوصيات التي نرى أنها قد تُسهم في معالجة مشكلة الإسكان وتحقيق حلم المستقبل للكثير من المواطنين بشكل عام والموظفين الحكوميين بشكل خاص فيما يتعلق بتوفير المسكن، ومن أهم تلك التوصيات:

أولاً - على مستوى السياسة الإسكانية:

- ١ - العمل على تطوير سياسات وخطط وبرامج طويلة الأمد مرنة في المستقبل وتلبى احتياجات مختلف المستويات الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع.
- ٢ - أهمية تحقيق مبدأ الاستدامة في التنمية العمرانية من خلال ضمان تحقيق سياسات الإسكان لاحتياجات مختلف الفئات الحالية والمستقبلية من الإسكان الملائم لهم.
- ٣ - تشجيع سياسات إعادة التأهيل والصيانة للثروة العقارية القائمة وسياسة التحسين والتطوير للمناطق والمساكن القائمة وبصفة خاصة في المناطق القديمة والفقيرة من خلال برامج مناسبة للتمويل من جهة، وتقديم الدعم الفني للمستأجرين أو الملاك للقيام بأعمال الصيانة والتأهيل.
- ٤ - صياغة السياسات التي من شأنها تحفيز الجمعيات الأهلية، والجمعيات التعاونية على مستوى موظفي الدولة، والمهن، وعلى مستوى المدن، وغيرها للإسهام في تمويل برامج الإسكان.
- ٥ - الاستفادة من التجارب المحلية والدولية في مجال وضع السياسات والخطط والبرامج المناسبة لقطاع الإسكان وآليات تنفيذها، وتحديثها بشكل دوري.
- ٦ - أهمية أن تضع الحكومة والإدارات المعنية بالإسكان في الأجهزة الحكومية المختلفة سياسة واضحة وخطط وبرامج متكاملة لتوفير الإسكان للموظفين.

ثانياً - على المستوى التمويلي؛

- ١ - التركيز على قطاع الإسكان وإعطائه الاهتمام المطلوب، وزيادة مشاركة القطاع الخاص فيه، وزيادة التمويل له.
- ٢ - الاستفادة من بعض التجارب المحلية مثل: تجربة شركة أرامكو السعودية، وشركة سابك في توفير الإسكان المنتهى بالتملك لنسوبي هذه الشركات، وكذلك توفير الأراضي المخدمة وتوفير القروض الميسرة للبناء عليها.
- ٣ - تعمل الجهات الحكومية على توفير إسكان بسعر رمزي لموظفيها، وعلى عمل مشاريع إسكان تنتهى بتمليك دائم لموظفيها وتسدد قيمة هذه المساكن من خلال قروض ميسرة تقتطع من راتب الموظف.
- ٤ - تفعيل دور البنوك والمؤسسات المالية للدخول في مجال تمويل الإسكان، وتوفير القروض الميسرة طويلة الأجل للسداد وضمان الحكومة لمثل هذه القروض.
- ٥ - تأسيس بنك إسكان لدعم مشاريع الإسكان وبخاصة مشاريع الإسكان المتعلقة بموظفي الدولة، والجمعيات التعاونية.
- - أهمية أن تتخذ المؤسسة العامة للتقاعد برنامجها المتعلق بتوفير القروض الميسرة والطويلة الأجل للمشاريع السكنية والعقارية الخاصة بالموظفين المتقاعدين.
- ٦ - العمل على تيسير مشاركة القطاع الخاص في مجال الإسكان، وتطوير النظم التي تحكم العلاقة بين القطاعين الخاص والحكومي في الاستثمار في مجال الإسكان.
- ٧ - تشكيل إئتلاف بين الشركات الخاصة العاملة في هذا القطاع لتمكينها من بناء مشاريع كبيرة وتحمل التكلفة والأعباء المادية الكبيرة لمثل هذه المشاريع.
- ٨ - تطوير قطاع صناعة البناء والأبحاث المرتبطة بها مما يسهم في رفع كفاءة تخطيط وتصميم وتنفيذ مشروعات الإسكان وخفض تكلفة البناء للوحدات السكنية بشكل عام.

ثالثاً - على المستوى التنظيمي والتشريعي؛

- ١ - تفعيل قرار مجلس الوزراء الجديد المتعلق بإنشاء هيئة للإسكان مستقلة تعنى بشئون الإسكان لزيادة التنسيق بين الجهات المعنية بالإسكان وتحقيق التكامل في السياسات

التفذية، والإشراف على جميع الجهات الحكومية أو الخاصة، والمؤسسات والجمعيات الخيرية المعنية بالإسكان وغيرها من الجهات الأخرى المعنية به.

٢ - الانتهاء من الإستراتيجية الوطنية للإسكان والتي يجب أن تشمل على نظام إسكاني متكامل ومستدام من جميع الجوانب التنظيمية والتمويلية والإنتاجية ووضعها موضع التنفيذ ومتابعتها وتحديثها بشكل دورى لكى يتناسب مع المتغيرات الاجتماعية والاقتصادية.

٣ - أهمية سرعة وضع القوانين والتشريعات المنظمة لهذا القطاع.

٤ - إعادة النظر فى التشريعات الحالية لإيجاد المناخ المناسب للاستثمار فى مجال الإسكان والإسراع فى إصدار التشريعات الهامة مثل نظام الرهن العقارى وغيره من التنظيمات التى تدعم الاستثمار فى قطاع الإسكان.

■ - إعادة هيكلة صندوق التنمية العقارى، وتطوير آلياته لتحصيل القروض غير المستردة، وتطوير نظمه و أن يعمل بنظم بنوك الإسكان، وتحويله إلى بنك للتمويل الإسكاني وتوقيع القروض المقدمة منه لتشمل تمويل الشراء والترميم والصيانة للفلل والشقق السكنية.

٦ - تطوير الهياكل التنظيمية والإدارية والبشرية العاملة فى هذا القطاع.

رابعاً - على المستوى التخطيطي:

١ - حصر الأراضى التابعة لبعض الجهات الحكومية ومدى مرافق والخدمات وتخصيص جزء منها لموظفى هذه الجهات لكى يقيموا مساكنهم عليها.

٢ - إنشاء قاعدة بيانات محدثة عن حالة سوق الإسكان والسكان وتقييم السياسات والجهود المبذولة بشكل دورى وسريع، للاستجابة للمتغيرات الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع بالسرعة المطلوبة.

٣ - تعمل أمانات المناطق والبلديات التابعة لها على توفير الخدمات والمرافق الأساسية للأراضى، والسماح بتقسيمها بمساحات مختلفة تلبي احتياجات جميع الشرائح الاجتماعية، والسماح بتعدد الأدوار فى بعض الأحياء السكنية.

٤ - تسهيل الملكية الفردية للمباني متعددة الوحدات (الشقق السكنية) عن طريق إعداد نظام شامل وسياسات خاصة ببيع الشقق السكنية.

■ - تشجيع نظام تأجير الشقق السكنية الذى ينتهى بالتملك.

- ٦ - عمل الدراسات والأبحاث المتعلقة بهذا القطاع، خاصة الدراسات المتعلقة بطرق وأساليب خفض تكلفة المسكن دون المساس بالمستوى والمظهر العام له.
 - ٧ - تفعيل التمويل الحكومي للإسكان خاصة لذوى الدخل المحدود، والتوسع فى مشاريع الإسكان الخيرية ودعمها لتلبية احتياجات الشرائح الاجتماعية غير القادرة على توفير الإسكان بأى شكل من الأشكال.
 - ٨ - السماح بخفض المساحة المبنية للمسكن مما يسهم فى خفض التكلفة وبالتالي جعل المسكن اقتصادياً وميسراً لشرائح اجتماعية كبيرة.
 - ٩ - التوعية الإعلامية لتغيير الصور الذهنية عن المسكن المناسب لدى المواطن والبعيد عن المغالاة قدر الإمكان.
 - ١٠ - العمل على زيادة المعروض من الأراضى المخدمة، وفرض رسوم على بقائها دون بيع خاصة على أصحاب العقار الذين يملكون عدداً كبيراً منها، بغرض الضغط عليهم لبيعها بدلاً من الحفاظ عليها لمدة طويلة بهدف المضاربة فيها.
- ويرى الباحث أن الجهات المعنية بتنفيذ تلك التوصيات المقترحة هى بشكل أساسى جميع الجهات الحكومية خاصة التى توفر سكناً لموظفيها وتحويل هذه المساكن إلى مساكن دائمة، وصندوق التنمية العقارى، ووزارة الشؤون البلدية والقروية، ووزارة الاقتصاد والتخطيط، ووزارة الشؤون الاجتماعية، بجانب جهات ذات علاقة غير مباشرة لكن لها دور رئيسى فى توفير الإسكان مثل البنوك المحلية، والشركات العقارية المستثمرة فى قطاع العقارات والإسكان، والمؤسسات التمويلية الخاصة....، وغيرها من الجهات ذات العلاقة الثانوية.
- كما يرى الباحث أن الآليات المفترض استخدامها لتنفيذ تلك التوصية هى التنسيق بين الجهات الرئيسية من خلال إما مجلس أعلى للإسكان، أو هيئة مستقلة أو من خلال إدارات مختصة فى الجهات ذات العلاقة المباشرة للتأكد من تنفيذ تلك التوصيات. ونأمل أن يكون قرار مجلس الوزراء الجديد المتعلق بإنشاء هيئة مستقلة تعنى بشئون الإسكان يصب فى هذا الاتجاه إذ تتوحد الجهود وتكون هناك مرجعية واحدة لهذا القطاع بدلاً من عدة مرجعيات.

المراجع

أولاً - المراجع العربية

- ١ - أفتاليون، إ.ر.، (١٣٨٠ هـ)، «أزمة المساكن في الأرجنتين وأثرها في الإجرام»، الأمن العام، عدد ١٠، ص ١٠٢-١٠٨.
- ٢ - باهمام، علي سالم وآخرون (١٤٢٨ هـ) «واقع الإسكان في مدينة الرياض، مركز الملك عبدالله للبحوث والدراسات الاستشارية، جامعة الملك سعود، الرياض، المملكة العربية السعودية.
- ٣ - باهمام، علي سالم، (١٤٢٤ هـ)، «جعل المسكن المعاصر بالمملكة العربية السعودية ميسراً، مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية، العدد ١٠٩، جامعة الكويت.
- ٤ - برون، لستر وجود جاكسون (١٩٨٧) «تقييم مستقبل التحضر». ترجمة فوزى سهاونة في كتاب أوضاع العالم (١٩٨٧) تحرير لستر برون ووليم شاندر، بيروت: مؤسسة الرسالة، ص ٩٣ - ١٣١.
- ٥ - أبو شعر، عبد الرزاق أمين. (١٩٩٧م)، «العينات وتطبيقاتها في البحوث الاجتماعية، معهد الإدارة العامة، الرياض. المملكة العربية السعودية.
- ٦ - تقرير دائرة الأشغال (٢٠٠٢) «الإنجازات الحضارية العظيمة من أجل بناء الوطن وخدمة المواطن»، إمارة أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة.
- ٧ - التوجيهي، حمد عبدالعزيز وآخرون (١٤٢٠ هـ) «دراسة أوضاع السوق العقاري في المملكة العربية السعودية»، جامعة الملك سعود، مركز البحوث، كلية العلوم الإدارية، الرياض.
- ٨ - الحريق، فهد نويصر (٢٠٠٤م) «الإسكان في المملكة العربية السعودية: تقدير الطلب على مستوى المناطق، مجلة جامعة أم القرى للعلوم والطب والهندسة، المجلد ١٦، العدد ٢ - جمادى الأولى ١٤٢٥هـ.
- ٩ - حسن، إمتثال وآخرون. (٢٠٠٢م). مبادئ الإحصاء الوصفي، مطابع الدار الجامعية، الإسكندرية، مصر.
- ١٠ - الخراشي، محمد (٢٠٠٧م)، «دور المؤسسة العامة للتقاعد في التمويل العقاري»، كلمة مكتوبة مقدمة لمؤتمر اليورو موني الأول عن التمويل الإسكاني في المملكة العربية السعودية «مسكن لكل مواطن ... رؤية تحول نحو الحقيقة» المنعقد في الرياض في الفترة من ١٦ - ١٧/١/٢٠٠٧م.

- ١١- الخريف ، رشود محمد (١٩٩٤م)، «الانتقال السكنى فى مدينة الرياض دراسة فى الاتجاهات والأسباب والخصائص»، الجمعية الجغرافية السعودية، جامعة الملك سعود، الرياض.
- ١٢ - الرجوب، عبدالمجيد، وخال عارف المومنى (٢٠٠٤م)، «السياسة الإسكانية الحالية فى الأردن ودورها فى الحصول على المسكن الميسر»، ورقة علمية مقدمة لندة الإسكان الثانية (الإسكان الميسر) المنعقدة فى الرياض فى الفترة من ٢٧ - ٣٠ / ٥ / ٢٠٠٤م.
- ١٣ - سعيد، سلوى أحمد محمد، (١٩٨٦م)، «الإسكان والمسكن والبيئة»، دار البيان العربى للطباعة والنشر، جدة.
- ١٤ - السعيد، فهد عبدالعزيز وبدر بن سعيدان (٢٠٠٧م) «رؤية حول واقع ومستقبل الإسكان فى المملكة العربية السعودية»، ورقة عمل مقدمة فى المؤتمر السعودى الدولى الأول للعقار (سايرك) المنعقد فى الرياض فى الفترة من ٢٠- ٢١ / ٥ / ٢٠٠٧م.
- ١٥ - سليمان ، أحمد منير، ١٩٩٦م، «الإسكان والتنمية المستديمة فى الدول النامية»، دار الراتب الجامعية، بيروت.
- ١٦ - السلطان، على أحمد، وإبراهيم عمر بن طالب (١٤٢٤ هـ)، «المتقاعدون فى المملكة العربية السعودية دراسة أوضاعهم وإدارة خدماتهم والاستفادة من خبراتهم»، مركز البحوث، معهد الإدارة العامة، الرياض.
- ١٧ - سليم، محمد جيهان، وسومية طه أبو الفضل (٢٠٠٤م)، «سياسات إسكان فى منطقة الخليج (الإمارات العربية المتحدة حالة دراسية)»، ورقة علمية مقدمة لندة الإسكان الثانية (الإسكان الميسر) المنعقدة فى الرياض فى الفترة من ٢٧ - ٣٠ / ٥ / ٢٠٠٤م.
- ١٨ - عباس نبيل محمد وهشام الهجرسى (١٤٢٤هـ)، «أثر العوامل والمتغيرات المختلفة على سعر الأراضى السكنية وبالتالي على سعر المسكن»، ورقة عمل مقدمة إلى المنتدى الثانى للهندسة القيمية (المسكن الاقتصادى)، المنعقد فى الرياض فى الفترة ٢٦ - ٢٧ / ٧ / ١٤٢٤هـ.
- ١٩ - عبدالرحيم، يوسف على (١٤٢٤ هـ)، «المؤثرات الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والثقافية على إستراتيجيات الإسكان فى دولة الكويت»، ورقة عمل مقدمة إلى المنتدى الثانى للهندسة القيمية (المسكن الاقتصادى)، المنعقد فى الرياض فى الفترة ٢٦ - ٢٧ / ٧ / ١٤٢٤هـ.
- ٢٠ - عثمان، صلاح الدين محمود (٢٠٠٤م)، «نحو منهجية لتوجيه الدعم الحكومى فى قطاع الإسكان - دراسة مقارنة »، ورقة علمية مقدمة لندة الإسكان الثانية (الإسكان الميسر) المنعقدة فى الرياض فى الفترة من ٢٧ - ٣٠ / ٥ / ٢٠٠٤م.
- ٢١ - عبيدات، ذوقان وعدس، عبد الرحمن وعبدالحق، كايد (٢٠٠١م). البحث العلمى: مفهومه وأدواته وأساليبه، دار الفكر، عمان، الأردن.

المراجع

- ٢٢ - علام، صلاح الدين محمود. (١٩٩٢م). الأساليب الإحصائية الاستدلالية البارامترية واللابارامترية في تحليل بيانات البحوث النفسية والتربوية. دار الفكر العربي، القاهرة، مصر.
- ٢٣ - العساف، حمد صالح (١٩٩٥م). المدخل إلى البحث في العلوم السلوكية، الرياض، شركة العبيكان للطباعة والنشر.
- ٢٤ - العساف، إبراهيم عبدالعزيز (٢٠٠٧م) «التمويل الإسكاني في المملكة العربية السعودية»، كلمة افتتاحية مكتوبة مقدمة لمؤتمر اليورو موني الأول عن التمويل الإسكاني في المملكة العربية السعودية «مسكن لكل مواطن ... رؤية تحول نحو الحقيقة، المنعقد في الرياض في الفترة من ١٦ - ١٧/١/٢٠٠٧م.
- ٢٥ - العمر، بدران بن عبد الرحمن. (٢٠٠٤م). التحليل الإحصائي للبيانات في البحث العلمي باستخدام (SPSS)، الرياض، المملكة العربية السعودية.
- ٢٦ - عفيفي، أيمن محمد (٢٠٠٤م) «نحو تفعيل إستراتيجية متكاملة لتطوير سياسات توفير وتيسير الإسكان: دراسة تحليلية للتجربة المصرية» ورقة علمية مقدمة لندة الإسكان الثانية (الإسكان الميسر) المنعقدة في الرياض في الفترة من ٢٧ - ٣٠ / ٥ / ٢٠٠٤م.
- ٢٧ - العنقري، خالد محمد (١٩٩٢م)، «مواجهة مشكلة الإسكان في الدول النامية (النموذج السعودي)»، مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية، العدد ٦٤، جامعة الكويت.
- ٢٨ - فهمي، نهى (١٩٩٢م)، «الإسكان منخفض التكلفة لماذا؟ ولماذا أين؟»، ورقة عمل مقدمة للمؤتمر الدولي للإسكان- القاهرة.
- ٢٩ - الفيل، محمد (١٩٩٨م)، «المدينة ومشاكل الإسكان»، دار الأفاق الجديدة، بيروت، لبنان.
- ٣٠ - فهمي، محمد شامل (٢٠٠٥م)، «الإحصاء بلا معاناة: المفاهيم والتطبيقات باستخدام برنامج (SPSS)، معهد الإدارة العامة، الرياض، المملكة العربية السعودية.
- ٣١ - القحطاني، سالم، وآخرون، (٢٠٠٠م)، منهج البحث في العلوم السلوكية (مع تطبيقات على (SPSS)، المطابع الوطنية الحديثة، الرياض، المملكة العربية السعودية.
- ٣٢ - كشك، محمد بهجت، (١٩٩٦م)، مبادئ الإحصاء واستخداماتها في مجالات الخدمة الاجتماعية، دار الطباعة الحرة، الإسكندرية، مصر.
- ٣٣ - مجلس الوزراء السعودي، الأمانة العامة، قرار رقم (١٣٦) وتاريخ ٢٢/٤/١٤٢٨هـ.
- ٣٤ - مراد، صلاح أحمد، (٢٠٠٠م)، الأساليب الإحصائية في العلوم النفسية والتربوية والاجتماعية، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة، مصر.
- ٣٥ - مصلحة الإحصاءات العامة، (١٤١٣ هـ)، «تعليمات التعداد، وزارة المالية والاقتصاد الوطني، الرياض.

- ٢٦ - المؤسسة العامة للتقاعد، (٢٠٠٧م)، « دور المؤسسة في التمويل العقاري»، ورقة عمل مقدمة من معالي محافظ المؤسسة للتقاعد في مؤتمر يور موني الأول عن التمويل الإسكاني في المملكة العربية السعودية « مسكن لكل مواطن .. تحويل الحلم إلى حقيقة» المنعقد في الرياض في الفترة من ٢٥-٢٧/١٢/١٤٢٧هـ ، الموافق ١٥-١٧/١/٢٠٠٧م.
- ٢٧ - المؤسسة العامة للرعاية السكنية، (٢٠٠١) «تقرير الإنجازات»، الكويت.
- ٢٨ - مؤسسة الملك عبدالله لوالديه للإسكان التنموي، (١٤٢٤هـ)، «المسوح الاستطلاعية للتجمعات السكنية الأمس حاجة لخدمات الإسكان التنموي»، الأمانة العامة، الرياض.
- ٢٩ - مؤسسة الملك عبدالله لوالديه للإسكان التنموي، (١٤٢٤هـ)، «التقرير السنوي لعام ١٤٢٤/١٤٢٥هـ، الأمانة العامة، الرياض.
- ٤٠ - مجلس الشورى السعودي، (١٤٢٤هـ)، «إيجاد حلول لمشكلة الإسكان وإعداد إطار عام لإستراتيجية عامة للإسكان» ، ورقة مقدمة من لجنة الخدمات والمرافق العامة والبيئة، الرياض.
- ٤١ - المومني، شوكت (١٩٩٥)، «دور مؤسسة الإسكان والتطوير الحضري في الإنتاج السكني / الإنجازات» ، الندوة السنوية لتقييم قطاع الإسكان، المؤسسة العامة للإسكان والتطوير الحضري، عمان، الأردن.
- ٤٢ - الهويش، عبدالله، (٢٠٠٧م)، «التمويل والرهن العقاري في المملكة العربية السعودية»، ورقة عمل مقدمة في المؤتمر العقاري الأول المنعقد في الرياض في الفترة من ٢٠- ٢٣ /٥/٢٠٠٧م.
- ٤٣ - الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، (١٤٢١ هـ)، «مقدرة السكان المالية ومعدل الإنفاق على السكن في مدينة الرياض»، إدارة البحوث والخدمات التخطيطية، الرياض.
- ٤٤ - الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، (١٤٢١ هـ)، «تحديد احتياجات الرياض المستقبلية من الإسكان»، وحدة بحوث الإسكان، الرياض.
- ٤٥ - الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، (١٤١٨ هـ)، «دراسة ظاهرة نسبة الشاغر من الوحدات السكنية في مدينة الرياض»، وحدة بحوث الإسكان، الرياض.
- ٤٦ - الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، (٢٠٠١)، «ندوة مستقبل الإسكان في مدينة الرياض»، التقرير الفني، الرياض.
- ٤٧ - الوابلي، عبدالله محمد (١٤٢٤هـ)، «الإسكان التعاوني لا بديل عنه»، ورقة عمل مقدمة إلى الملتقى الثاني للهندسة القيمية (المسكن الاقتصادي)، المنعقد في الرياض في الفترة ٢٦ / ٢٧ / ٧ / ١٤٢٤هـ.
- ٤٨ - وزارة الاقتصاد والتخطيط، (١٣٩٠هـ)، «خطة التنمية الأولى لعام (١٣٩٠هـ - ١٣٩٥هـ)»، الرياض، المملكة العربية السعودية.

- ٤٩ - وزارة الاقتصاد والتخطيط، (١٣٩٥هـ)، «خطة التنمية الثانية لعام (١٣٩٥هـ - ١٤٠٠هـ)»، الرياض، المملكة العربية السعودية.
- ٥٠ - وزارة الاقتصاد والتخطيط، (١٤٠٠هـ)، «خطة التنمية الثالثة لعام (١٤٠٠هـ - ١٤٠٥هـ)»، الرياض، المملكة العربية السعودية.
- ٥١ - وزارة الاقتصاد والتخطيط، (١٤٠٥هـ)، «خطة التنمية الرابعة لعام (١٤٠٥هـ - ١٤١٠هـ)»، الرياض، المملكة العربية السعودية.
- ٥٢ - وزارة الاقتصاد والتخطيط، (١٤١٠هـ)، «خطة التنمية الخامسة لعام (١٤١٠هـ - ١٤١٥هـ)»، الرياض، المملكة العربية السعودية.
- ٥٣ - وزارة الاقتصاد والتخطيط، (١٤١٥هـ)، «خطة التنمية السادسة لعام (١٤١٥هـ - ١٤٢٠هـ)»، الرياض، المملكة العربية السعودية.
- ٥٤ - وزارة الاقتصاد والتخطيط، (١٤٢٠هـ)، «خطة التنمية السابعة لعام (١٤٢٠هـ - ١٤٢٥هـ)»، الرياض، المملكة العربية السعودية.
- ٥٥ - وزارة الاقتصاد والتخطيط، (١٤٢٥هـ)، «خطة التنمية الثامنة لعام (١٤٢٥هـ - ١٤٣٠هـ)»، الرياض، المملكة العربية السعودية.
- ٥٦ - وزارة الاقتصاد والتخطيط، (٢٠٠٧م)، «قطاع العقار محرك فاعل للاقتصاد السعودي، كلمة مكتوبة لمعالى وزير الاقتصاد والتخطيط مقدمة في المؤتمر السعودي الدولي الأول للعقار (سايرك) المنعقد في الرياض في الفترة من ٢٠ - ٢١ / ٥ / ٢٠٠٧م.
- ٥٧ - وزارة الأشغال العامة والإسكان، (١٤١٩هـ)، «التطور والإنجازات بمناسبة مرور مائة عام على تأسيس المملكة العربية السعودية».
- ٥٨ - وزارة الاقتصاد والتخطيط، مصلحة الإحصاءات العامة (١٤٢١هـ)، «الخصائص السكانية والبيئة للمساكن في المملكة العربية السعودية من واقع نتائج البحث الديموجرافي ١٤٢١هـ، الرياض».
- ٥٩ - وزارة الإسكان البريطانية (٢٠٠٥م)، مكتب رئاسة الوزارة البريطانية، لندن، بريطانيا.
- ٦٠ - وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، الهيئة العامة للتخطيط العمراني (٢٠٠٣م)، «دراسة حول الأوضاع التوازنية للقطاع الإسكاني ومواجهة فجواته بالبلاد العربية (حضر التمويل لتضييق الفجوة بين الاحتياجات الإسكانية وبين الطلب الفعلي على الإسكان بالبلاد العربية)»، القاهرة.
- ٦١ - يوسف، أحمد محمود (٢٠٠٧م)، «التمويل والرهن العقاري»، ورقة مقدمة في ورشة عمل التمويل والرهن العقاري دروس مستفادة من تجارب إقليمية ودولية، المنعقدة في ٢٥ / ٤ / ٢٠٠٧م، في الغرفة التجارية الصناعية، الرياض.

ثانياً - المراجع الأجنبية:

1. Burgess, R, 1978, «Petty Commodity Housing or Dweller Control? A Critique of John Turner's Views on Housing Policy» World Development, Vol.6, pp.1105 -1133.
2. Fuerst, Jim, and D Bradford Hunt, (2003) « Public housing Needs to Understand its Past to Grasp its Future», Journal of Housing and Community Development. Vol. 60, iis.1, p. 63-.
3. Garnruth, Laura, and Carla H Smith (2001) « low Income Housing and Services Program: Towards a New Prespective « National Low Income housing Coalition, Washington, DC, 20005.
4. Maslaw, A., 1970, «Motivation and Personality»2nd e., Harper&Row Publication, New York.
5. McClure, Krik, 2003, " housing policy Matters: A Global Analysis " Journal of the American planning Association, Vol.68, iss.2, p.213.
6. Nelson, Douglas, (2007) "The Role of Real estate Sector In the United states and World Economies" Paper Submitted at Saudi International Real Estate (Sairec) Conference May, 20- 21, Riyadh, Saudi Arabia.
7. SABB, (2007), "Manazel Home Finance an Islamic Alternative to Own Your Home" Home Finance, Riyadh.
8. Stone Adam, and Rossana hemakon, 2002, "Housing Policy Faces Uphill Climb" Journal of housing and Community Development, Vol. 59, iss. 6 pp. 6 – 13.
9. Turner,J.,1696, "Uncontrolled Urban Settlement: Problems and Polices" in Breeze,G.,(ed) The city in Newly Developed Countries, Englewood Cliffs, Prentice Hall
Office of the Deputy prime minister (2005) " creating sustainable communities " London, England.
10. United Nations, Economic and Social Council, (1889), "Housing Polices Selected Countries of The ESCWA Region " Baghdad, Iraq

الملاحق

ملحق رقم (١): استبانة الموظفين الحكوميين

أولاً - معلومات عامة:

١ - الجهة التابع لها:

٢ - المستوى التعليمي:

☐

(٣) جامعي

☐

(١) أقل من ثانوية عامة

☐

(٤) أعلى من جامعي

☐

(٢) ثانوية عامة أو ما يعادلها

٣ - العمر:

☐

(٤) من ٤٥ إلى أقل من ٥٠ سنة

☐

(١) أقل من ٣٥ سنة

☐

(٥) من ٥٠ سنة إلى أقل من ٥٥ سنة

☐

(٢) من ٣٥ إلى أقل من ٤٠ سنة

☐

(٦) ٥٥ سنة فأكثر

☐

(٣) من ٤٠ إلى أقل من ٤٥ سنة

٤ - الدخل الشهري بالريال السعودي:

☐

(٤) من ٦٠٠٠ إلى أقل من ٨٠٠٠

☐

(١) أقل من ٢٠٠٠ ريال

☐

(٥) من ٨٠٠٠ إلى أقل من ١٠٠٠٠

☐

(٢) من ٢٠٠٠ إلى أقل من ٤٠٠٠ ريال

☐

(٦) من ١٠٠٠٠ إلى أقل من ١٢٠٠٠

☐

(٣) من ٤٠٠٠ إلى أقل من ٦٠٠٠

(٧) أكثر من ١٢٠٠٠

٥ - الحالة الاجتماعية:

☐

(٢) غير متزوج

☐

(١) متزوج

٦ - عدد أفراد الأسرة التي تسكن معها شاملاً الزوج والزوجة (حدد من فضلك):

٧ - مصادر الدخل للأسرة التي تسكن معها: (يمكنك اختيار أكثر من إجابة)

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> (١) الراتب الشهري للزوج | <input type="checkbox"/> (٢) الراتب الشهري للزوجة |
| <input type="checkbox"/> (٣) الراتب الشهري للزوجين معاً | <input type="checkbox"/> (٤) استثمارات خاصة |
| <input type="checkbox"/> (٥) ميراث | <input type="checkbox"/> (٦) مدخرات وعقارات |
| <input type="checkbox"/> (٧) أخرى _____ حدد من فضلك _____ | |

ثانياً - الاستفادة من السياسات والخطط الحكومية الخاصة بتوفير الإسكان:

١ - ما نوع المنزل الذي تسكن به؟

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> (١) فيلا خاصة | <input type="checkbox"/> (٢) دور في فيلا أو في منزل |
| <input type="checkbox"/> (٣) دوبلكس | <input type="checkbox"/> (٤) سكن حكومي خاص بجهة العمل |
| <input type="checkbox"/> (٥) شقة سكنية | <input type="checkbox"/> (٦) منزل شعبي |
| <input type="checkbox"/> (٧) سكن مع الأبوين أو أحدهما | <input type="checkbox"/> (٨) سكن مع أحد الأقارب أو الأصدقاء |
| <input type="checkbox"/> (٩) أخرى: _____ حدد من فضلك _____ | |

٢ - هل المنزل الذي تسكن به ملك لك؟

- ☐ (١) نعم ☐ (٢) لا

٣ - إذا كنت تملك منزلاً خاصاً فكيف كانت طريقة تملكك له؟

(يمكن اختيار أكثر من إجابة)

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> (١) مال خاص | <input type="checkbox"/> (٢) ميراث |
| <input type="checkbox"/> (٣) قرض من صندوق التنمية العقاري | <input type="checkbox"/> (٤) قرض من البنوك المحلية |
| <input type="checkbox"/> (٥) قرض من شركات العقار المستثمرة في الإسكان | |
| <input type="checkbox"/> (٦) أخرى _____ حدد من فضلك _____ | |

٤ - إذا كنت لا تملك منزلاً فهل فكرت في امتلاك منزل خاص بك؟

- ☐ (١) نعم ☐ (٢) لا

■ - ما هي الخطوات التي اتخذتها لامتلاك المنزل الخاص بك؟

- (١) تأمين الأرض المطلوبة لبناء المنزل ☐ (٢) توفير المال المطلوب لبناء المنزل ☐
 (٣) التقديم على قرض صندوق التنمية العقاري ☐ (٤) التقديم على قرض خاص ☐
 (٥) التقديم على البلدية المحلية للحصول على منحة أرض ☐
 (٦) أخرى _____ حدد من فضلك ☐

٦ - إذا كنت لا تملك منزلاً هل تملك أرضاً لبناء المنزل عليها؟

- (١) نعم ☐ (٢) لا ☐

٧ - في رأيك هل تعتقد أن امتلاك الأرض عقبة رئيسية في امتلاك المنزل للموظف؟

- (١) نعم ☐ (٢) لا ☐

٨ - هل تقدمت بطلب إلى البلدية المحلية للحصول على منحة أرض؟

- (١) نعم ☐ (٢) لا ☐

إذا كانت الإجابة بنعم أنتقل إلى سؤال رقم (١٠)

٩ - في حالة الإجابة بلا ما هي الأسباب التي منعتكم من التقديم على منحة أرض من البلدية؟ (يمكن اختيار أكثر من إجابة)

- (١) أراضي المنح البلدية بعيدة وخارج النطاق العمراني للمدينة ☐
 (٢) عدم توافر الخدمات والمرافق الرئيسية في أراضي المنح ☐
 (٣) فترة الانتظار طويلة للحصول على منحة أرض ☐
 (٤) إجراءات الحصول على منحة أرض معقدة ☐
 (٥) الأرض الممنوحة في الغالب لا قيمة لها ولا يمكن البناء عليها ☐
 (٦) أخرى _____ حدد ☐

١٠ - هل استفدتم من مشاريع الإسكان العام؟

- (١) نعم ☐ (٢) لا ☐

١١ - في حالة الإجابة بنعم ما نوع الإسكان العام الذي استفدتم منه؟

- (١) الإسكان العاجل ☐ (٢) الإسكان العام ☐
 (٣) إسكان منسوبي الحكومة الذي توافره بعض الجهات الحكومية ☐
 (٤) إسكان الهيئات شبه الحكومية (الجامعات، أرامكو، التأمينات.... إلخ) ☐
 (٥) الإسكان العسكري ☐ (٦) أخرى _____ حدد ☐

١٢ - في حالة الإجابة بلا لماذا لم يتم الاستفادة من مشاريع الإسكان العام؟ (يمكنك اختيار أكثر من إجابة)

- (١) نمط هذه المساكن لا يتناسب مع تطلعات الأسرة السعودية ☐
 (٢) تركز هذه المشاريع في المدن الكبرى فقط ☐
 (٣) حجم هذه المساكن صغير ولا يلبي الاحتياج ☐
 (٤) مشاريع محدودة وتوقفت منذ فترة زمنية طويلة ☐
 (٥) أخرى _____ حدد من فضلك ☐

١٣ - هل استفدت من قروض صندوق التنمية العقاري؟

- (١) نعم ☐ (٢) لا ☐

١٤ - في حالة الإجابة بلا لماذا لم تتم الاستفادة من قروض صندوق التنمية العقاري؟

- (١) عدم ملكية أرض للتقديم على القرض ☐
 (٢) مبلغ القرض المنوح صغير وغير كافٍ ☐
 (٣) طول مدة الانتظار لقروض الصندوق ☐
 (٤) متطلبات الحصول على قرض الصندوق صعبة ومعقدة ☐
 (٥) امتلاك منزلاً خاصاً ولا احتياج لخدمات الصندوق ☐
 (٦) أخرى _____ حدها ☐

ثالثاً: قياس مدى الرضا عن خدمات صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان:

فيما يلى مجموعة من العبارات تقيس مستوى رضاك عن خدمات صندوق التنمية العقارى فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام، والموظفين الحكوميين بشكل خاص. أرجو قراءة العبارات جيداً ووضع (X) فى المكان الذى يمثل مدى رضاك أو عدم رضاك مع الآراء أدناه من كل العبارات الآتية فى الحقل المناسب أمام كل عبارة:

العبارة	راضٍ جداً	راضٍ	محايد	غير راضٍ	غير راضٍ بشدة
١ - طريقة تعامل العاملين فى الصندوق مع المواطنين					
٢ - المدة الزمنية للحصول على القرض الممنوح من الصندوق					
٣ - متطلبات واشتراطات الصندوق للحصول على القرض					
٤ - حجم القرض الممنوح من الصندوق					

رابعاً - أهم الأسباب التى أدت إلى عدم نجاح سياسات الإسكان والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان:

فيما يلى مجموعة من العبارات تقيس اتجاهك نحو أهم الأسباب التى أدت إلى عدم نجاح سياسات الإسكان والخطط الحكومية المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين بشكل عام، والموظفين الحكوميين بشكل خاص. أرجو قراءة العبارات جيداً ووضع (X) فى المكان الذى يمثل درجة موافقتك أو عدم موافقتك مع الآراء أدناه من كل العبارات الآتية فى الحقل المناسب أمام كل عبارة:

غير موافق بشدة	غير موافق	محايد	موافق	موافق بشدة	العبرة	
					لم توفر الجهات الحكومية برامج لإسكان الموظفين	١
					لم تقم الجهات الحكومية بتيسير امتلاك الموظفين للسكن	٢
					محدودية الدخل وارتفاع أسعار المساكن ومواد البناء أسهم في عدم قدرة الموظف الحكومي في المملكة على امتلاك منزل للسكن فيه	٣
					لا يوجد خطط حكومية مستقبلية لمعالجة النقص في الوحدات السكنية في المدن السعودية الرئيسية	٤
					هناك موقفات تحد من تنفيذ الخطط الحكومية لمعالجة نقص الوحدات السكنية في المدن السعودية	٥
					برامج صندوق التنمية العقاري غير كافية لتوفير السكن المناسب للموظفين الحكوميين	٦
					الجهات الحكومية لم تستفد من تجارب برامج تملك الإسكان الوظيفي في العالم	٧
					مشاريع الإسكان العام التي نفذت محدودة ولم تؤثر في معالجة نقص الوحدات السكنية	٨
					عوائق كثيرة حالت دون تنفيذ السياسات والخطط والبرامج الحكومية المتعلقة بتوفير الإسكان	٩
					السياسات الحكومية الخاصة بالإسكان عامة لكل المواطنين ولم يخصص أي منها للموظفين الحكوميين	١٠
					لم توفر الجهات الحكومية الدعم الكافي لموظفيها لتوفير مساكن دائمة لهم	١١

الملاحق

غير موافق بشدة	غير موافق	محايد	موافق	موافق بشدة	العبارة	
					انخفاض القروض الممنوحة من صندوق التنمية العقارى لتوفير الإسكان للمواطنين	١٢
					لا يوجد سياسة حكومية واضحة لزيادة تعاون البنوك الخاصة فى تيسير القروض الخاصة بالإسكان	١٣
					السياسات الحكومية للإسكان لم تعط أولوية للموظفين الحكوميين	١٤
					لم تتم الاستفادة من تجارب بعض الجهات المحلية التى نجحت فى توفير إسكان لموظفيها مثل (أرامكو السعودية).	١٥
					الارتفاع المستمر فى أسعار الأراضى المخدمة عائق أمام الموظفين الحكوميين فى امتلاك المسكن الخاص بهم	١٦
					سياسة منح الأراضى للمواطنين لم تسهم فى توفير الإسكان للمواطنين	١٧
					مشكلة استرداد القروض الممنوحة من الصندوق للمواطنين أعاقَت الصندوق من الاستمرار فى أداء عمله	١٨
					فترة الانتظار الطويلة فى الحصول على قرض الصندوق أعاقَت عملية توفير الإسكان للمواطنين	١٩
					سياسات تقسيم الأراضى وطبيعة التخطيط العمرانى فى المدن عائق أمام الموظف فى تملك الإسكان الخاص به	٢٠

العبارة	موافق بشدة	موافق	محايد	غير موافق	غير موافق بشدة
١ توفير برامج إسكان خاصة بالموظفين الحكوميين مثل مشاريع المساكن المنتهية بالتعميل خلال مدة زمنية محددة					
٢ وضع خطط مستقبلية لمعالجة النقص في الوحدات السكنية في المدن السمودية الرثيضية					
٣ تحويل برامج الإسكان الخاص بالموظفين التي تقدمها بعض الجهات الحكومية إلى برامج تمويل لإسكان دائم					

الملاحق

غير موافق بشدة	غير موافق	محايد	موافق	موافق بشدة	العبارة	
					دعم مشاريع الإسكان الخاصة لتوفير مساكن دائمة للموظفين	٤
					تشجيع إنشاء جمعيات تعاونية للإسكان لتوفير مساكن دائمة للموظفين	٥
					وضع سياسات حكومية واضحة تزيد من تعاون البنوك المحلية في تيسير القروض الخاصة بالإسكان للموظفين	٦
					إعطاء أفضلية للموظف الحكومي في البرامج المستقبلية للإسكان	٧
					إعطاء أولوية في قروض صندوق التنمية العقاري للموظفين الحكوميين	٨
					إنشاء مؤسسات مستقلة معنية بإسكان الموظفين	٩
					إعادة هيكلة صندوق التنمية العقاري بشكل يزيد من قدرته على زيادة القروض الممنوحة واستردادها	١٠
					زيادة التعاون بين الحكومة والقطاع الخاص لتوفير السكن المناسب للموظفين الحكوميين	١١
					العمل على زيادة منح الأراضي السكنية المزودة بالخدمات والقابلة للسكن للموظفين الحكوميين	١٢
					المساعدة في توفير الأراضي السكنية المزودة بالخدمات للموظفين الحكوميين بالتقسيم الميسر	١٣
					تقليل فترات الانتظار للحصول على قرض التنمية العقاري	١٤
					إنشاء هيئة عامة لمعالجة مشكلة توفير الإسكان للمواطنين في المملكة	١٥

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins or other markings on the paper.

مسيرات الإجابة:

المسير	نعم	لا	لا يعلم	لم يجب
وجود سياسة واضحة				
وجود برامج تنفيذاً لهذه السياسة				
نجاح البرامج				
سياسات تقسيم الأراضى				
طبيعة التخطيط العمرانى فى المدن				
الارتفاع المستمر فى أسعار الأراضى				
سياسات منح الأراضى لم تُسهم فى توفير الإسكان				
سياسات صندوق التنمية العقارى				
سياسات وزارة الإسكان سابقاً فى تنفيذ الإسكان العاجل				

س٢- أمل إعطائى نبذة عن تجربة المملكة فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام
وللموظفين بشكل خاص:

مسيرات الإجابة:

المسیر	نعم	لا	لا يعلم	ثم يجب
منح الأراضی				
الإسكان العاجل				
سكن خاص للموظفين				
بدل سكن				
التخطيط للمدينة				

س٢- أمل إعطائى نبذة عن دور جهتكم فى الإسهام فى توفير الإسكان للمواطنين بشكل عام والموظفين الحكوميين بشكل خاص:

[illegible]

س ٤- ما أهم المعوقات التي تواجه الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان في تنفيذ برامجها وتحدد من تحقيق أهدافها؟

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

مسيرات الإجابة:

المسیر	نعم	لا	لا یعلم	ثم یرجب
ثم یرثم استرداد قروض صندوق التعمية العقاری				
ثم تتم الاستفاده من التجارب المحلية (أرامكو)				
ثم تتم الاستفاده من تجارب الدول المجاورة (الكویت)				
عدم تعاون البنوك الخاصة فی تیسیر القروض للإسكان				
محدودية إمكانات الصندوق				
ثم تتم الاستفاده من التجارب الدولية				

س ٥- ما أهم المقترحات لتطوير السياسات والخطط المعنية بالإسكان والتغلب على العقبات التي تواجه الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان من تنفيذ برامجها وتحقيق أهدافها؟

This image shows a full page of blank handwriting practice paper. It features ten sets of horizontal lines across the page. Each set consists of three lines: a solid top line, a dashed middle line, and a solid bottom line, providing a guide for letter height and placement. The paper is otherwise completely blank, with no text or markings.

مسيرات الإجابة:

المسير	نعم	لا	لا يعلم	لم يجب
إعادة هيكلة صندوق التنمية العقاري				
زيادة التعاون بين الحكومة والقطاع الخاص				
إنشاء هيئة عامة لمعالجة مشكلة الإسكان				
إعادة النظر في سياسات تخطيط الأراضي				
زيادة تعاون البنوك المحلية في تيسير القروض				
وضع خطط مستقبلية لمعالجة مشكلة الإسكان				
تحويل برامج الإسكان الذي تقدمه بعض الجهات إلى برامج تمويل لإسكان دائم				
دعم سياسات منح الأراضي				
إعادة برامج الإسكان العاجل وتطويرها				
هناك خطط مستقبلية لمعالجة النقص في الوحدات السكنية في المدن الرئيسية				

ملحق رقم (٣): أسماء المحكمين:

لقد تم عرض الاستبانة على عدد من الأساتذة المتخصصين فى مجال الإدارة العامة، والإدارة الهندسية، والمنهجية والإحصاء وهم على النحو التالى:

الجهة	الاسم	التخصص
معهد الإدارة العامة	الدكتور/ محمد البيشي	إدارة عامة
معهد الإدارة العامة	الدكتور / إبراهيم الملحم	إدارة عامة
معهد الإدارة العامة	الدكتور/ على السلطان	علم الاجتماع
معهد الإدارة العامة	الدكتور/ محمد شامل	الإحصاء
معهد الإدارة العامة	الدكتور/ على الصبيحي	منهجية البحوث
معهد الإدارة العامة	الدكتور / طلال الأحمدى	إدارة صحية
جامعة الملك سعود	الدكتور / عبدالله الفايز	تخطيط حضري

الباحث في سطور

د. أمير بن محمد بن حسين العلوان

* المؤهل العلمي:

- حاصل على درجة الدكتوراه ، تخصص دراسات المدن ، من جامعة بورتلند الحكومية، بورتلند، أوريغن، أمريكا عام ١٩٩١م.

* الوظيفة الحالية:

- يعمل أستاذاً مساعداً في مجال التخطيط الحضري والإقليمي بمعهد الإدارة العامة.

* الأنشطة العلمية والعملية:

- نشر عدداً من الأبحاث وأوراق العمل في مجال التخطيط الحضري والإقليمي.
- شارك في العديد من الدراسات الاستشارية للعديد من الجهات الحكومية والخاصة.
- عمل مستشاراً غير متفرغ لبعض الجهات الحكومية والخاصة.
- شارك في العديد من المؤتمرات والندوات والحلقات والدورات العلمية المحلية والعالمية.
- شارك في العديد من اللقاءات الإعلامية (التلفزيون، والراديو، والصحف) لتسليط الضوء على بعض القضايا المتعلقة بمجال التخطيط الحضري .
- شارك في إعداد ومراجعة وتنفيذ العديد من الحقائب التدريبية في المعهد.
- عمل مساعد باحث في جامعة بورتلاند الحكومية أثناء دراسة الدكتوراه، وقد شارك في الكثير من اللجان وراجع وأسهم في بعض البحوث أثناء عمله كمساعد باحث.
- حصل على جائزة التميز ورأس جمعية الطلاب في مدرسة التخطيط الحضري والشئون العامة أثناء دراسة الدكتوراه.
- عضو في الكثير من الجمعيات المهنية واللجان الخاصة ذات العلاقة بالتخصص.

حقوق الطبع والنشر محفوظة لمعهد الإدارة العامة ولا
يجوز اقتباس جزء من هذا الكتاب أو إعادة طبعه بأي صورة
دون موافقة كتابية من المعهد إلا في حالات الاقتباس القصير
بفرض النقد والتحليل، ومع وجوب ذكر المصدر.

تم التصميم والإخراج الفنى والطباعة فى
الإدارة العامة للطباعة والنشر بمعهد الإدارة العامة - ١٤٢٩هـ

هذا البحث:

يهدف هذا البحث إلى التعرف على واقع الإسكان في المملكة العربية السعودية من خلال استعراض السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين ومدى استفادة الموظفين الحكوميين منها. ومعرفة أهم المعوقات التي تواجه الجهات الحكومية المعنية بتوفير الإسكان في تنفيذ برامجها واتخاذ من تحقيق أهدافها.

ولتحقيق هذه الأهداف تم استخدام أسلوب الدراسة المكتبية لاستعراض تجربة المملكة ومقارنتها بتجارب بعض الدول الأخرى. كما تم استخدام أسلوب الدراسة الميدانية للتعرف على آراء المواطنين. ممثلين في شريحة الموظفين الحكوميين عن مدى رضاهم واستفادتهم من السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين. وحجم المعوقات التي أسهمت في عدم تحقيق هذه السياسات أهدافها من خلال استبانة صممت لهذا الغرض. كما تم عمل مقابلات شخصية مع بعض المسؤولين عن هذا القطاع للتعرف على آرائهم تجاه هذه السياسات والخطط والبرامج والمعوقات التي حالت دون تحقيق هذه السياسات أهدافها.

وقد خرج البحث بمجموعة من النتائج والتوصيات المهمة. وهي في مجملها تهدف إلى تسليط الضوء على هذه المشكلة المتفاقمة لدى الكثير من المواطنين. وهذا القطاع المهم والحيوي للتنمية الشاملة بشكل عام والتنمية الحضرية بشكل خاص. ومحاولة الرفع من مستوى خدمات هذا القطاع من خلال التعرف على آراء المواطنين والمسؤولين تجاه السياسات والخطط والبرامج الحكومية المعنية بتوفير الإسكان للمواطنين. وكذلك المشكلات التي تواجه هذا القطاع وكيفية التعامل معها.